

# **ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO DE FELGUEIRAS**



## **Registos e Notariado**

Os fins do registo e a função do conservador

A cessação dos efeitos do registo

Caso verídico

**Virgílio Félix Machado**

Trabalho de natureza profissional realizado  
no âmbito da atribuição do título de  
especialista, no Instituto Politécnico do  
Porto (IPP).

Felgueiras, Junho de 2011



## **ABREVIATURAS**

CCivil – Código Civil.

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

CPCivil – Código do Processo Civil.

CPPT – Código do Procedimento e Processo Tributário.

CRP – Constituição da República Portuguesa.

IPP – Instituto Politécnico do Porto

IRN, I.P. – Instituto dos Registos e Notariado, I.P.

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

SIRP – Sistema Integrado de Registo Predial.

As normas sem qualquer indicação referem-se ao Código do Registo Predial.



## INTRODUÇÃO

O trabalho que ora se apresenta tem em vista a obtenção do título de especialista, no Instituto Politécnico do Porto (IPP), cujo regime jurídico foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 206/2009, de 31 de Agosto e regulamentado pelo Despacho IPP/P-095/2010, anexo ao despacho n.º 12 486/2010, de 2 de Agosto, da Exm.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> Presidente do IPP, *Prof.<sup>a</sup> Doutora Rosário Gamboa*, publicado na II série do Diário da República n.º 148 de 2 de Agosto de 2010.

Considerando a natureza profissional do especialista, bem como a especificidade do conteúdo funcional exigível para a área em que actua, optamos por sistematizar este trabalho em três partes.

Na primeira parte tecemos singelas considerações acerca dos fins e funções do registo, bem como do exercício funcional do conservador.

Na segunda parte abordamos as várias formas pelas quais os registos cessam os seus efeitos, os respectivos prazos de vigência, o termo inicial da contagem dos mesmos, bem como a sua renovação, nos casos em que tal é admissível.

Na terceira parte descrevemos, pormenorizadamente, um caso real e concreto, com que o requerente e autor deste trabalho se deparou, no exercício da função de conservador. Evidenciam-se, aqui, as consequências da caducidade de um registo de acção, em que foi autor o Ministério Público. Apesar da decisão ter sido favorável ao autor, a caducidade do respectivo registo impossibilitou o registo da decisão final da mesma, não obstante ter sido impugnada a decisão do conservador até ao Tribunal da Relação e o princípio constitucional ínsito no artigo 205.º, n.º 2 da Constituição de República Portuguesa<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Constituição da República Portuguesa*. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 9789724039671, p. 90. Art.º 205.º, n.º 2 – As decisões dos tribunais são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas e prevalecem sobre as de quaisquer outras entidades.



## PRIMEIRA PARTE

### Fins do registo e a função do conservador

#### 1. Fins do registo

De acordo com o artigo 1.º, o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. Ao delimitar a publicidade registral à situação jurídica dos prédios, densificou-se a base real do sistema de registo predial português, que tem por objecto mediato o prédio, sendo, assim, considerado um sistema de base real ou fólio real<sup>2</sup>, na medida em que a publicidade registral tem por objecto os prédios e não as pessoas<sup>3</sup>.

A publicidade registral não se confunde, assim, com a publicidade que diariamente se vê nos placares ou aquela que passa na rádio ou televisão. Este tipo de publicidade esgota-se em si mesmo tendo um efeito de mera notícia<sup>4</sup>. Ao invés, da publicidade registral resultam importantes efeitos jurídicos, pois é através dela que se dá a conhecer a terceiros a situação jurídica dos prédios, sendo, em relação a estes, condição de eficácia<sup>5</sup>.

Consideramos que nesta matéria, o sistema registral português supre ou completa o sistema de titulação nacional, na medida em que este, por si só, não consegue dar a conhecer a terceiros os negócios realizados. Estes, enquanto não forem registados,

---

<sup>2</sup> GUERREIRO, J.A Mouteira -*Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 21, esclarece que tradicionalmente o sistema de registo também era designado por fólio real, visto que os livros e fichas de registo eram formados por folhas.

<sup>3</sup> MENDES, Isabel Pereira - *Código do Registo Predial Anotado*, 10ª edição. Coimbra. Almedina, 2000, p. 60, afirma que “se substituiu a expressão «direitos inerentes às coisas imóveis» por «situação jurídica dos prédios», dando relevo à base real do nosso sistema de registo que assenta na descrição dos prédios (rústicos, urbanos ou mistos), sobre os quais recaem direitos, ónus ou encargos que permitem configurar a sua situação jurídica”.

<sup>4</sup> ALMEIDA, Carlos Ferreira de - *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966, p.116, classifica a publicidade registral, quanto aos efeitos, em *Publicidade notícia* – aquela a que se sujeitam os factos que produzem já os seus efeitos independentemente de tal formalidade e *Publicidade-forma-essencial* – aquela que é necessária para que os factos que lhe estão sujeitos produzam os seus efeitos.

<sup>5</sup> O artigo 5.º contém o princípio da oponibilidade, donde resulta que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.

apenas são conhecidos das partes que neles intervieram, sendo indispensável a publicidade registral para poderem ser oponíveis perante terceiros<sup>6</sup>.

A situação jurídica dos prédios é, assim, configurada pelos direitos, ónus ou encargos que incidem ou recaem sobre os prédios e só esta é que é objecto da publicidade registral, pelo que, se bem ajuizamos, as presunções derivadas do registo<sup>7</sup> não se estendem à descrição do prédio. Isto não significa que não tenha que haver rigor na descrição dos prédios, porquanto é impossível inscrever quaisquer factos sem previamente se descrever o prédio, uma vez que não existem relações jurídicas sem objecto<sup>89</sup>.

O Código do Registo Predial não define o conceito de prédio e, estamos em crer, que o conceito de prédio resultante da lei civil<sup>10</sup> não se adequa ao conceito de prédio para efeitos registrais, pois, em sede de registo predial, há muito que é aceite a divisão dos prédios em rústicos, urbanos ou mistos. Inexistindo uma definição de prédio para efeitos de registo, quer no CCivil quer no CRPredial, teremos que nos socorrer do conceito consagrado nas leis fiscais, designadamente no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), especialmente nos seus artigos 2.º a 5.º.<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> Apesar do conceito de terceiros, para efeitos de registo, se encontrar definido por via legislativa, no n.º 4 do artigo 5.º, o certo é que, quer a doutrina quer a jurisprudência, estão longe de chegar a consenso, tantas são as posições manifestadas em várias obras e trabalhos publicados. Sobre este conceito e a título meramente indicativo: SOTTOMAYOR, Maria Clara - *Invalidez e Registo – A Protecção do Terceiro de Boa Fé*. Coimbra: Almedina. 2010. ISBN 978-972-40-4231-2, p. 327.

<sup>7</sup> Cf. Art.º 7.º - O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

<sup>8</sup> MACHADO, Virgílio Félix - *A identidade do prédio na determinabilidade dos direitos reais*. In Jornadas de Identificação Predial. Associação Sindical dos Conservadores dos Registos/Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra/Instituto Geográfico Português. Disponível em <http://www.justicativ.com/>.

<sup>9</sup> MACHADO, Virgílio Félix, *O desaparecimento e recomposição de imóveis*. In Seminário da Madeira, no dia 4 de Junho de 2010. Associação Sindical dos Conservadores/Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito de Coimbra. Disponível em <http://www.justicativ.com/>.

<sup>10</sup> Artigo 204.º, n.º 1, alínea a) do CCivil: São coisas imóveis: Os prédios rústicos e urbanos.

<sup>11</sup> Nos termos do artigo 2.º do CIMI, prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem



A segurança que se visa alcançar com a publicidade da situação jurídica dos prédios respeita ao comércio jurídico imobiliário na sua generalidade e não apenas a cada negócio jurídico em particular. É certo que a segurança jurídica registral também visa a defesa dos direitos daqueles que inscreveram os seus direitos<sup>12</sup>, mas a segurança jurídica registral protege muito mais que os direitos dos titulares inscritos, na medida em que o registo visa a certeza do tráfico jurídico.

## **2. Função económica do registo**

Para além dos fins apontados no artigo 1.º, o registo predial tem um papel relevantíssimo e insubstituível no que respeita ao desenvolvimento económico. O bom funcionamento de uma economia de mercado, depende, cada vez mais, de instituições que garantam eficaz e eficientemente os direitos de propriedade. Isto mesmo vem sendo reconhecido por várias instituições, como, por exemplo, o Banco Mundial<sup>13</sup> ou as próprias Nações Unidas.

O modo como os direitos de propriedade se encontram definidos e protegidos, condiciona, de forma fundamental o desenvolvimento económico, por várias razões. De entre elas ressalta a necessidade de informação que os agentes económicos necessitam.

---

implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.

Nos termos do artigo 3.º, são prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção.

Nos termos do artigo 4.º, prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos e, nos termos do artigo 5.º, é misto um prédio que tenha partes rústica e urbana e nenhuma das partes possa ser classificada como principal.

<sup>12</sup> MENDES, Isabel Pereira, *Estudos de Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003, p. 47, distingue entre segurança jurídica estática e dinâmica. A segurança jurídica estática tem em vista garantir os respectivos titulares na defesa dos seus direitos, aqui se incluindo a segurança jurídica notarial e segurança jurídica judicial. A segurança jurídica registral vai para além da segurança jurídica estática, pois tem por objectivo a protecção da aparência jurídica, uma segurança dinâmica que se apoia na segurança estática e consiste em que o subadquirente que, de boa fé, adquira um direito inscrito no registo, e que por sua vez o inscreva a seu favor, deve ficar salvaguardado contra qualquer impugnação do registo anterior a favor do transmitente.

<sup>13</sup> Em 1996, o BANCO MUNDIAL, no seu relatório “From Plan to Market, World Development Report”, afirmou: “Um registo de propriedade é fundamental para o desenvolvimento de uma economia de mercado que funcione. Aumenta a segurança jurídica, diminui os custos das transferências dos bens e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver eventuais disputas sobre os bens”.

Na verdade, se não souberam, com rigor e segurança a quem pertencem os direitos sobre os bens que se transaccionam, as contratações apresentarão custos mais elevados ou, eventualmente poderão nem se efectuar. Ora, na medida em que um sistema registral preste uma informação rigorosa, célere e atempada contribui para um bom funcionamento do mercado e, portanto, contribui para o crescimento económico.

Os registos actuam sobre um dos elementos centrais do sistema económico que é o da definição, atribuição e protecção dos direitos de propriedade. Sem direitos de propriedade não há mercado, uma vez que os agentes não poderiam transaccionar os bens se não existisse um vínculo entre os proprietários e esses bens. E sem direitos de propriedade eficientes não há mercados eficientes e sem estes não há crescimento económico.

Esta ideia percebe-se melhor se imaginarmos o seguinte exemplo: numa sociedade sem um sistema registral, ainda que imperfeito, o hipotético comprador teria muitas dificuldades em saber se o vendedor é realmente o legítimo proprietário; correria o risco de aparecerem outras pessoas a reivindicar o direito transmitido pelo vendedor. Também correria o risco de não saber que encargos incidiam sobre o prédio. Nesta situação, cada um teria que gastar muito tempo, muito dinheiro e muito esforço a informar-se sobre o estatuto jurídico do bem que pretende adquirir, bem como os possíveis encargos a que poderiam estar sujeitos. Esta incerteza ou falta de publicidade converter-se-ia numa fonte de custos ou despesas adicionais que poderiam inviabilizar o negócio. De facto, se os custos fossem de tal forma elevados em relação aos lucros que uma futura revenda pudesse produzir, tal operação de compra e venda não chegaria a realizar-se.

Se atendermos à origem da maior parte dos sistemas registraes, podemos afirmar que a razão inicial do seu aparecimento, foi, originariamente, possibilitar que a riqueza imóvel de um indivíduo, pudesse servir de garantia ao crédito, que é a grande alavanca de toda economia.

A incerteza nos mercados tem a sua origem na falta de informação e esta está na base de todos os custos em que é necessário incorrer para prevenir os riscos que a desinformação gera. Para reduzir todos estes custos, as sociedades civilizadas possuem várias instituições, cuja finalidade consiste em proteger os direitos de propriedade e reduzir as assimetrias informativas entre os agentes económicos.

Se uma das partes estiver melhor informada acerca dos atributos jurídicos do bem objecto da transacção, poderá ter alguma utilidade em ocultar essa informação, tendo em vista aumentar o lucro.

A assimetria informativa em relação aos atributos jurídicos do bem objecto do intercâmbio gera comportamentos oportunistas, especialmente graves no ramo imobiliário.

Os registos são a parte do sistema de segurança jurídica que tem como função facilitar as transacções mediante a publicidade dos seus documentos e/ou direitos<sup>14</sup>, conforme o sistema em causa. Reduzem, assim, as assimetrias informativas, protegem os direitos de propriedade e esclarecem os potenciais contratantes de quem são os titulares de cada direito, de tal modo que o contrato seja mais fácil para todos e mais seguro.

É reconhecido, nos meios económicos, que uma clara definição e protecção dos direitos de propriedade facilita os investimentos e diminui os riscos dos credores hipotecários. Tudo isto faz com que haja uma redução nos custos das transacções e, finalmente, facilita a realização das mesmas<sup>15</sup>.

### **3. Função social do registo**

Os sistemas registrais proporcionam também um outro bem fundamental: a paz social. De facto, existe muito pouca conflitualidade acerca do que o registo pública, pois é muito raro questionar-se judicialmente o que o registo publicita. Por isso, os cidadãos,

---

<sup>14</sup> Cf. BENITO ARRUÑADA - *Sistemas de titulación de la propiedad*. Lima: Palestra Editores, 2004, ISBN 9972-733-62-9, p. 88 - os sistemas de registos de documentos elencam e conservam os contratos privados com o fim de oferecer provas documentais quanto à titularidade dos bens, para que, posteriormente e em caso de litígio, sejam utilizadas pelos tribunais para decidir a quem pertence o direito, dentre os vários titulares. Não existe, nestes sistemas, a chamada qualificação registral. Para a decisão do direito a data relevante é a do pedido de registo e não a data em que o documento foi efectuado. Nos sistemas de registo de direitos a informação refere-se aos próprios direitos e não aos títulos, sendo necessário efectuar, antes da inscrição no registo, uma exaustiva depuração dos direitos reais. Estabelecido o trato sucessivo, que ocorre com a primeira inscrição, todos os registos pedidos, posteriormente, são objecto de uma qualificação por parte do conservador, tendo em vista detectar qualquer conflito que possa prejudicar outros direitos reais já inscritos.

<sup>15</sup> FIGUEIREDO, António - *O papel dos Registos nas Transacções Imobiliárias*. Disponível em <http://irn.mj.pt/sections/noticias/2010/o-papel-dos-registos-nas> ou Jornal Público, de 20 de Janeiro de 2010, Caderno Imobiliário, pag. 4.

para viverem em paz, necessitam de um sistema que lhes garanta e conserve de forma eficiente os seus direitos. A este propósito, Luís Alvarez, jornalista espanhol, definiu de forma magistral, a função dos registos : " Los registros de la propiedad, se me ocurre pensar, son uno de los fundamentos de la paz social cuyo secreto está en que se sepa com toda claridad de quien son las cosas, y el saber de quien son las cosas y el no querer cambiar las cosas de sítio es un precipitado de la propiedad, que es un instinto tan fuerte que ninguna filosofia e ideologia alguna han conseguido cambiar".<sup>16</sup>

Constata-se, actualmente, pelo menos, que os portugueses percebem bem para que serve o registo. Até 1 de Outubro de 1984, data da entrada em vigor do actual Código do Registo Predial, o sistema registral português era facultativo, pelo que a segurança jurídica assentava apenas no sistema de titulação, mormente a escritura pública ou a decisão judicial. Porém, a partir daquela data, em consequência da obrigatoriedade indirecta do registo e, mais recentemente, com a introdução do registo directamente obrigatório, que se ocorreu em 21 de Julho de 2008, verifica-se que os cidadãos apenas se sentem protegidos após o registos dos direitos adquiridos.<sup>17</sup>

#### **4. Riqueza das nações**

A riqueza das nações, assentava, tradicionalmente, na existência de recursos naturais. Um país seria rico se possuísse petróleo, diamantes, ouro, prata etc. Porém, a realidade em muitos países é que, apesar da abundância de todos estes recursos não deixam de ser países com fortes desigualdades sociais e onde se verifica a falta de assistência média e social, sendo, ao fim e ao cabo, países pobres.

---

<sup>16</sup> ALVAREZ, Luiz - artigo publicado na revista "Registradores de Espanha", Abril Junho de 2000, disponível em [www.registradores.or/principal/indexx.jsp](http://www.registradores.or/principal/indexx.jsp)

Numa tradução algo liberal: "Os registos da propriedade, se me ocorre pensar, são uma das bases da paz social, cujo segredo reside em que se saiba claramente de quem são as coisas, e saber de quem são as coisas e não querer que as coisas mudem de sítio constitui um pressuposto do direito de propriedade, que é um instinto tão forte que nenhuma filosofia e ideologia alguma conseguiram modificar".

<sup>17</sup> É curioso notar que nalgumas regiões do país, designadamente em Trás-os-Montes, onde se vai à conservatória para "conservar" e não para registar, se usem certos ditos populares que reflectem perfeitamente a almejada segurança jurídica, como por exemplo: "Compraste, conservaste? Se não conservaste, não compraste".

Por isso, os autores vem reconhecendo que a riqueza das nações assenta mais no bom funcionamento das instituições do que nos recursos naturais<sup>18</sup>. Na medida em que os sistemas registrais funcionem de forma eficaz e eficiente, contribuem para o bem-estar das populações, contribuindo para a existência da tão desejada paz social.

## **5. A função do conservador**

Num momento ou outro das nossas vidas, todos precisamos de nos socorrer dos serviços registrais. Porque nascemos, casamos, compramos um imóvel ou um automóvel ou, eventualmente, iniciamos uma actividade comercial ou industrial. A titulação e publicidade dos direitos inerentes a estes actos, tem de revestir-se de força probatória e segurança jurídica que mereça a confiança dos cidadãos, das empresas, dos credores, dos investidores e dos decisores do direito. Numa perspectiva ampla que abrange o registo civil, predial e comercial, compete ao conservador, essencialmente, lavrar registos de factos e actos com efeitos jurídicos. A função do conservador, não é uma função pública típica, pois os actos que o conservador pratica inserem-se na esfera privada de actos e relações individuais, o que é próprio do direito privado e não do direito público. Esta vertente privada da função do conservador, decorre, também, do facto da impugnação das suas decisões ter que ser interposta nas instâncias cíveis e não administrativas. Ao decidir, o conservador actua no âmbito das relações jurídicas privadas e apenas de acordo com a sua competência funcional.

Vem sendo aceite<sup>19</sup> que a função do conservador tem uma natureza jurisdicional ou graciosa, num duplo sentido: por um lado o conservador verifica a legalidade (qualifica) de documentos e declarações, tendo em vista o ingresso de factos no registo a quem é conferida fé pública e, por outro lado, distingue-se da função judicial, porquanto o conservador não dirime litígios ou conflitos. Para alcançar os importantes fins prosseguidos pelo registo, é fundamental que o conservador possa, livremente, registar apenas os factos que considere válidos ou de acordo com o ordenamento jurídico e que o está a fazer no âmbito das relações jurídicas privadas, devendo o seu juízo ser igual, independentemente dos sujeitos das respectivas relações jurídicas.

---

<sup>18</sup> Vem-se apontando, como exemplo, o caso da Suíça que, não sendo um país produtor de cacau, é o maior produtor de chocolate do mundo e, apesar de possuir escassos recursos naturais, tudo “funciona como um relógio suíço”, proporcionando, desta forma, uma elevada qualidade de vida.

<sup>19</sup> GUERREIRO, J.A. Mouteira -*Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 625.

O conservador no seu “nobile officium”, aprecia a viabilidade dos pedidos, valida e hierarquiza os actos e negócios jurídicos, sendo a sua função imprescindível para atingir a certeza do direito e a segurança jurídica. Por isso, essa mesma função é exercida com independência e sem submissão a qualquer poder hierárquico ou político<sup>20</sup>.

A função exercida pelo conservador revela-se, como facilmente se pode depreender, uma função muito exigente, muito complexa e que demanda uma preparação técnica e jurídica permanentemente actualizada. O conservador, além de jurista, tem de ser um especialista nestas matérias e tem que ter a necessária e adequada formação, preparação e especialização, sendo, por isso, muito exigente o ingresso na carreira de conservador<sup>21</sup>.

Tem sido objecto de discussão o facto de se saber se o conservador é ou não um agente da Administração Pública, porquanto age de forma isenta, autónoma e livre. Em sentido estrito, não se pode considerar que o conservador seja um agente da Administração Pública, porquanto, como já se salientou, não recebe ordens de quaisquer poderes, hierárquico, político ou judicial. No exercício da sua função, o conservador publicita certos interesses próprios das pessoas, no âmbito do direito civil e comercial, diferente do exercício da autoridade pública inerente ao direito administrativo. Poder-se-á, assim, concluir que os actos praticados pelo conservador não são actos administrativos<sup>22</sup>.

Compreensivelmente, o conservador também pratica actos debaixo de ordens ou orientações do superior hierárquico, como por exemplo a aquisição de materiais ou

---

<sup>20</sup> Sairiam frustrados os fins do registo se alguém pudesse ordenar ao conservador que registasse aquele prédio a favor de certo sujeito ou o proibisse de constituir certa sociedade porque não lhe agradam os sócios fundadores. O conservador actua com independência e autonomia funcional, liberdade decisória desvinculada de qualquer poder.

<sup>21</sup> O ingresso na carreira de conservador encontra-se regulado no Decreto-Lei n.º 92/90 de 17 de Março de 1990, cujo processo é constituído pela realização de várias provas públicas com carácter eliminatório, curso de extensão universitário e estágio prático nas conservatórias. Após a conclusão da licenciatura em direito, serão necessários, em média, três a quatro anos para se ingressar na carreira de conservador. Cf. DECRETO-LEI n.º 92/90. D.R. I Série 64 (17-03-90) p. 1322.

<sup>22</sup> GUERREIRO, José Augusto G. Mouteira -*Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 634 afirma que a função do conservador dos registos é *sui generis*, de direito público privativo e autónomo, devendo ser exercida de modo isento, inclusive face ao Estado, tendo aspectos de natureza pública e também privada.

equipamentos, mas, obviamente, não é a este tipo de actos que nos referimos quando falamos da função do conservador.

Tratando-se de uma função essencial quer para a protecção do interesse individual quer do interesse colectivo, os serviços de registo tem que estar bem geridos, pelo que o conservador, além de ser um especialista nestas matérias, é também é um profissional que gere a conservatória onde exerce funções. Gere uma equipa de funcionários que não escolheu, dando-lhes formação contínua, incentivando-os, fixando-lhes objectivos e competências, tendo em vista aumentar a eficiência com os recursos disponíveis.

Na sua função, o conservador pode e, diríamos, deve prestar assessoria às partes, não no sentido de aconselhar o melhor negócio, mas antes facilitando e auxiliando o acesso dos factos ao registo.





## SEGUNDA PARTE

### Cessação dos efeitos do registo

O sistema registral português tem por objecto os prédios, mas destina-se, essencialmente, a dar publicidade à situação jurídica destes, tendo em vista a segurança do comércio jurídico. É através da inscrição, figura tabular especialmente destinada a dar publicidade aos direitos registáveis<sup>23</sup>, que se define a situação jurídica dos prédios.

O prazo durante o qual o registo produz os seus efeitos é muito variável, considerando a natureza e qualificação do mesmo, bem como a extinção dos direitos, ónus ou encargos nele definidos, independentemente da causa que a provoque.

Certo é que os efeitos do registo transferem-se mediante novo registo e extinguem-se por caducidade ou cancelamento encontrando-se a sua cessação tratada na Secção II do Capítulo I do Título I do Código do Registo Predial.

#### 6. Cessação por transferência mediante novo registo

Os prédios, ao longo da sua existência, têm uma dinâmica muito peculiar, própria dos direitos reais. Sobre os mesmos inscrevem-se quer a constituição dos direitos quer a constituição de encargos, que os tenham por objecto, mediato ou imediato, resultem ou não de negócio jurídico, desde que a lei sujeite tais factos a registo, sendo certo que estes são, essencialmente, os de natureza real. Quando o direito do titular é transmitido para outrem, voluntária ou coercivamente, procede-se a um novo registo sucedendo este adquirente ao anterior titular e transferindo-se, conseqüentemente, os efeitos do anterior registo para o registo a favor do novo titular<sup>24</sup>.

Quando os efeitos do registo se transferem mediante novo registo ou sempre que se cancelem ou caduquem as inscrições correspondentes, exige o n.º 4 do art.º 79.º que as inscrições ou cotas de referência devem reflectir que a informação deixou de estar em vigor.

---

<sup>23</sup> GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Noções de Direito Registral*. Coimbra: Coimbra Editora, 1993, p. 198.

<sup>24</sup> Imagine-se o seguinte: O prédio X encontrava-se registado a favor de A pela inscrição lavrada a coberto da Ap. 456 de 2008/10/01, tendo-se efectuado, sobre o mesmo prédio, um novo registo de aquisição a favor de B, pela inscrição lavrada a coberto da Ap. 1259 de 2010/06/23, por este o ter comprado a A. Neste caso, os efeitos do registo transferem-se da primeira inscrição – Ap.456 de 2008/10/01 para a segunda inscrição – Ap. 1 259 de 2010/06/23.

Quando os registos eram efectuados em suportes físicos, livros ou fichas de registo, as cotas de referência consistiam em notas marginais à respectiva descrição, que estabeleciam a ligação dos registos entre si, sendo trancadas, isto é, inutilizadas através de traço, com aposição de rubrica da pessoa competente, quando os efeitos dos registos a que se reportavam cessavam.

Actualmente, os registos são efectuados em fichas desmaterializadas em suporte informático<sup>25</sup>, as cotas de referência têm um carácter residual e são lançadas, no seguimento da descrição<sup>26</sup> e não à margem, como acontecia quando os registos eram lavrados em livros e/ou fichas físicas. Quando as inscrições, averbamentos ou subinscrições deixam de estar em vigor, por terem cessado os efeitos do registo e porque se mostra impossível trancar a respectiva cota, publicita-se essa situação com a informação de que a inscrição passou a HISTÓRICO, deixando de se tornar visível o registo cujo efeito cessou. Isto quer dizer que a informação subsiste no SIRP, no entanto a sua visualização só é possível se for solicitada uma informação total do prédio, aparecendo, no canto superior direito do registo cujos efeitos cessaram, a palavra HISTÓRICO.

Bem se percebe esta exigência legal, pois é muito mais fácil compreender a situação jurídica de um prédio se apenas aparecer a informação que está em vigor e não toda a história jurídica do prédio. Aliás, não enviar para histórico as inscrições que deixaram de vigorar pode até induzir em erro, pois pode haver confusão ou mostrar-se muito difícil saber quais os registos em vigor e aquelas que já perderam os seus efeitos.

## **7. Extinção dos efeitos do registo**

Como já se referiu, os efeitos do registo podem também cessar por caducidade ou cancelamento. Seguimos a sistematização do Código do Registo Predial (CRPredial) começando por abordar a complexa questão da caducidade dos registos.

### **7.1 Caducidade**

Os registos produzem os seus efeitos não lhes estando apontado, normalmente, quaisquer prazos de caducidade. Admite-se, porém, que alguns registos tenham uma duração determinada quer em função da sua própria natureza, quer em função dos

---

<sup>25</sup> Os registos lavram-se no sistema informático SIRP – Sistema Integrado de Registo Predial.

<sup>26</sup> Cf. art.º 79.º n.º 3.

interesses que visam acautelar ou da relação jurídica que lhes está subjacente. A caducidade dos registos, provisórios ou definitivos<sup>27</sup>, está prevista nos artigos 11.º e 12.º e pode ocorrer por força da lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio<sup>28</sup>.

Por regra, os registos provisórios caducam se não forem convertidos em definitivos ou renovados dentro do prazo de vigência, estabelecendo o número 3 do artigo 11.º que aquele prazo é de seis meses, salvo disposição em contrário.

Os registos provisórios podem estar sujeitos a diversos prazos de caducidade, desde que a provisoriedade tenha mais que uma causa, havendo tantos prazos de caducidade do registo provisório quantas as causas determinantes da sua provisoriedade. É o que acontece com um registo que tenha sido qualificado como provisório por natureza e por dúvidas ou então apenas como provisório por natureza mas com base em várias causas.

Sendo o registo provisório por diversas causas, caducará quando ocorrer a primeira causa de caducidade, porquanto os prazos de caducidade correm paralelamente, sem se confundirem no seu percurso, dispondo de autonomia<sup>29</sup>, se, obviamente, não forem renovados ou convertidos em definitivo. Assim, decorrido que esteja o prazo mais curto dá-se a caducidade do registo.

O cumprimento do princípio da legalidade impõe ao conservador que registre apenas os factos conformes ao ordenamento jurídico, devendo, para isso, qualificar o pedido de registo<sup>30</sup>, apreciando a viabilidade do mesmo em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando, especialmente, a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos neles contidos. Em consequência deste controlo, os registos podem ter uma qualificação minguate podendo ser recusados, lavrados como provisórios por natureza ou por dúvidas ou como provisórios por natureza e dúvidas.

---

<sup>27</sup> Os registos são lavrados com a natureza de provisórios por natureza quando, taxativamente, a lei o prevê e com a natureza de provisórios por dúvidas, quando o acto sujeito a registo e/ou processo registal enferma de deficiências que impede o seu ingresso com a natureza de definitivo, não sendo a mesma fundamento de recusa nos termos do artigo 69.º.

<sup>28</sup> Como, por exemplo, um direito de usufruto temporário ou um usufruto a favor de uma pessoa colectiva.

<sup>29</sup> Cf. Proc.º n.º RP 91/99 DSJ-CT in BRN. 3/2000, p. 2.

<sup>30</sup> Trata-se de um dever exigido pelo cumprimento do princípio da legalidade enunciado no artigo 68.º.

Os registos são qualificados como provisórios por natureza apenas quando a lei assim o determina. Entre os registos que por determinação legal são de lavrar como provisórios por natureza, estão aqueles que visam acautelar situações que não estão ainda concluídas<sup>31</sup> bem como os factos controvertidos<sup>32</sup> que carecem de ser publicitados para efeitos de oponibilidade perante terceiros, sendo que a referida qualificação é taxativa, estando a mesma prevista no artigo 92.º, sendo vedada a aplicação analógica da referida norma.

Os registos são qualificados como provisórios por dúvidas quando existam motivos que obstem ao registo do acto tal como é pedido mas não sejam fundamento de recusa,<sup>33</sup> nem se encontrem entre os previstos no referido artigo 92.º.

#### **7.1.1 Conversão em definitivo**

A conversão em definitivo do registo consiste na remoção das dúvidas levantadas no despacho de qualificação, isto é, no afastamento das deficiências que deram causa à provisoriedade por dúvidas ou na remoção dos motivos que levaram à sua qualificação como provisório por natureza. O registo convertido em definitivo produz os seus efeitos desde a data da apresentação<sup>34</sup> efectuando-se o registo da conversão por averbamento<sup>35</sup> à inscrição respectiva.

#### **7.1.2 Renovação**

A renovação dos registos decorre da verificação de um evento impeditivo da caducidade do registo, concretamente da manifestação de vontade dos interessados em renovar<sup>36</sup>. A renovação ingressa no registo por averbamento, nos termos da alínea e) do artigo 101.º.

---

<sup>31</sup> É o caso do registo provisório de aquisição antes de titulado o contrato, previsto na alínea g) do n.º 1 do art.º 92.º do CRPredial.

<sup>32</sup> Referimo-nos, essencialmente, ao registo das acções e dos procedimentos tendentes ao decretamento do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição dos bens cujas inscrições são lavradas como provisórias por natureza, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 92.º.

<sup>33</sup> Cf. art.ºs 69.º e 70.º.

<sup>34</sup> Cf. art.º 6.º n.º 3.

<sup>35</sup> Cf. art.º 101.º, n.º 2, alínea d).

<sup>36</sup> No Proc.º n.º R.P. 66/2001 DSJ-CT, *in* BRN n.º 9/2001, sustentou-se que o averbamento de renovação não é mais do que a expressão registal da ocorrência de um evento da verificação da caducidade.

Apenas podem ser renovados os registos expressamente admitidos na lei aos quais vamos fazer uma breve referência. São renováveis:

**7.1.2.1 O registo da constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio, ingressa no registo como provisório por natureza nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 92.º**

Para facilitar o comércio jurídico das fracções autónomas, o legislador admitiu que a propriedade horizontal pudesse ser registada, sem o prédio se encontrar ainda concluído, embora provisoriamente por natureza.

Este registo, se não for provisório com outro fundamento, mantém-se em vigor pelo prazo de cinco anos e é renovável por períodos de igual duração<sup>37</sup>. A renovação efectua-se a pedido dos interessados, que neste caso são os proprietários inscritos, em face da apresentação de um documento, que comprove a subsistência da razão da provisoriedade, emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo do prazo de vigência.

A redacção desta norma foi bastante alterada com o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, balizando-se no tempo a emissão do documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade, que não poderá ter uma data superior a 180 dias em relação ao termo do prazo de vigência do registo. Isto vale por dizer que a renovação do registo também só pode ser pedida nos últimos 180 dias de vigência do mesmo. O documento consistirá, normalmente, numa certificação emitida pela Câmara Municipal ou pelos serviços de finanças da qual conste que o prédio ainda não se encontra concluído.

**7.1.2.2 O registo de factos jurídicos respeitantes a fracções autónomas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal, ingressa no registo como provisório por natureza, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 92.º**

Bem se compreende que assim seja, e estamos em crer que nem poderia ser de outra forma. De facto, se o prédio ainda não se encontra concluído e se o registo da propriedade horizontal ainda não está convertido em definitivo, também o registo dos factos sobre as fracções autónomas não poderá ter natureza definitiva. Trata-se, aliás, de

---

<sup>37</sup> Cf. art.º 92.º, n.º 3.

um negócio sobre bens futuros<sup>38</sup>, não podendo, conseqüentemente, a inscrição de aquisição ter como causa a doação, pois esta não pode abranger bens futuros.<sup>39</sup>

Este registo mantém-se em vigor pelo prazo de cinco anos, se não for também provisório com outro fundamento, podendo ser renovado por iguais períodos nos mesmos termos previstos para o registo provisório da propriedade horizontal, que se referiu no ponto anterior. As inscrições qualificadas como provisórias por natureza nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 92.º são convertidas, oficiosamente, na dependência do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal<sup>40</sup>, não dependendo, pois, de qualquer impulso por parte dos interessados.

### **7.1.2.3 O registo de aquisição antes de titulado o contrato ingressa no registo como provisório por natureza nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 92.º**

Como resulta do artigo 11.º, n.º 3, este registo mantém-se em vigor pelo prazo de seis meses e caduca se não for convertido em definitivo dentro do prazo da respectiva vigência.

Por regra, este registo não é renovável. Porém, se o mesmo tiver sido efectuado com base em contrato-promessa de alienação,<sup>41</sup> é admissível a renovação por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido. A renovação é feita a pedido dos interessados, com base em documento que comprove o consentimento das partes.

Para melhor compreensão, imagine-se que no dia 1 de Outubro de 2010, foi apresentado na conservatória do registo predial um pedido de registo de aquisição, provisório por natureza por ainda não se encontrar titulado o contrato prometido, com base num contrato-promessa de compra e venda, no qual consta que o contrato prometido terá que ser realizado até ao dia 8 de Setembro de 2011. Este registo mantém-se em vigor pelo prazo de seis meses mas pode ser renovado por iguais períodos até ao

---

<sup>38</sup> Cf. art.ºs 211.º e 880.º do CCivil.

<sup>39</sup> Cf. Art.º 942.º, n.º 1 CCivil.

<sup>40</sup> Cf.art.º 92.º, n.º 10.

<sup>41</sup> Cf.art.º 47.º, n.º 4.

dia 8 de Setembro de 2012. Para a renovação apenas se exige um documento que comprove o consentimento das partes<sup>42</sup>.

A questão da renovação deste registo apresenta alguma delicadeza, quando do contrato-promessa não consta a data do contrato prometido. Partindo-se do pressuposto que é pacificamente aceite como válido e eficaz o contrato-promessa sem prazo fixado, coloca-se desde logo o problema de saber se é possível o registo de aquisição com base neste contrato. A resposta só pode ser afirmativa, pois sendo o contrato válido é título suficiente para o registo provisório por natureza de aquisição a favor do promissário. Sendo assim, como nos parece, perguntar-se-á quando caduca o registo provisório de aquisição, considerando que questões de certeza e segurança exigem que se fixem, com transparência, os pressupostos de renovação do registo, de modo a que terceiros possam conhecer, exactamente, até quando determinado registo provisório é renovável, assim se consolidando o direito inscrito e densificando a definição da situação jurídica do prédio.

À míngua de solução legal, socorremo-nos da doutrina, designadamente a resultante do Proc.º n.º R.P. 140/2001 DSJ-CT, publicado no Boletim dos Registos e Notariado n.º 2/2002, página 7, onde se sustenta que, não estando fixado o prazo para a celebração do contrato prometido, o registo provisório de aquisição baseado em contrato-promessa vigorará pelo prazo de seis meses e é renovável por um período de igual duração, parecendo como razoável que as partes se socorram do prazo legal de um ano para renovarem o registo provisório. Não estando ainda fixado o prazo para cumprimento do contrato-promessa, aquele prazo legal de um ano terá que ser contado a partir da data do contrato-promessa, que, assim, se ficciona como data do vencimento da obrigação de contratar.

O prazo do contrato prometido terá que ser fixado através de um termo final, tendo em vista dar a conhecer a terceiros os pressupostos da renovação do registo.

A fixação de um prazo incerto ou híbrido, ou a falta de fixação da data do início da contagem do prazo não permitem dar a conhecer a terceiros até quando o registo provisório de aquisição é renovável, pelo que, nestas circunstâncias, tudo se passará como se o prazo para a celebração do contrato prometido não se encontre ainda fixado.

---

<sup>42</sup> É sempre necessário, para a renovação do registo, o consentimento do promissário, ainda que este não seja o promitente-comprador, por o contrato-promessa ser unilateral. Cfr. nota 13 no Proc.º n.º R.P. 140/2001 DSJ-CT in BRN. N.º 2/2002, p.12.

Apesar do que se acaba de expor, a lei<sup>43</sup> não exige que na inscrição de aquisição baseada em contrato-promessa figurem as menções que permitam publicitar os pressupostos de renovação do registo. Para preencher esta lacuna, deverá constar do extracto da inscrição a data do contrato promessa de alienação ou o termo final do prazo para a celebração do contrato prometido, conforme os casos, decorrendo isso mesmo da interpretação teleológica da lei.

Após o registo provisório, podem ocorrer alterações na relação contratual, fixando-se o prazo de cumprimento que não existia, convertendo-se o prazo incerto em prazo certo ou prorrogando-se o prazo ou fixando-se um novo prazo. Estas alterações são acolhidas pelo registo e ingressam através de averbamento mas sem perder de vista que devem ser ponderados os direitos entretanto já inscritos<sup>44</sup>.

A renovação do registo, quando possível, efectua-se sempre por períodos de seis meses, independentemente do termo do prazo do registo coincidir ou não com a data da realização do contrato prometido, podendo a vigência do registo ir para além desta data, que apenas é relevante para se determinar se é possível a renovação no momento em que esta é pedida<sup>45</sup>.

Deve ser recusado o registo provisório de aquisição, quando pedido já depois de ter decorrido um ano sobre o termo do prazo estipulado pelos contratantes para a

---

<sup>43</sup> Cf.art.º 95.º, n.º 1, alínea a).

<sup>44</sup> A alteração contratual, que fixe um prazo certo para a celebração do contrato prometido ou que dilate o prazo que já figurava no registo provisório, amplia a substância da inscrição. De acordo com o n.º 2 do art.º 100.º, o facto que amplie o objecto ou os direitos e os ónus ou encargos, definidos na inscrição, apenas poderá ser registado mediante nova inscrição. No entanto, parece exagerado efectuar nova inscrição só para acolher as alterações do prazo, daí que se concorde com a suficiência do averbamento, desde que ressalvados os direitos entretanto inscritos.

Exemplo: de um registo provisório, lavrado em 6/6/2008, consta a menção do prazo final para a celebração do contrato definitivo em 20/5/2009. Em 15/3/2009, foi registada provisoriamente por natureza, nos termos da alínea b) do art.º 92.º, uma penhora em que é executado o promitente vendedor. Em 10/5/2009, foi pedido o averbamento de prorrogação do prazo de cumprimento da promessa para 10/10/2009 o que colide com a posição do credor exequente. Ao que parece, nestes casos, a dilação do prazo terá que ingressar no registo por inscrição.

<sup>45</sup> Admita-se, a título de exemplo, que a vigência do registo provisório se iniciou no dia 6/6/2010 fixando-se a data do contrato prometido para o dia 7/8/2010. Este registo poderá ser renovado até ao dia 7/8/2011. Sendo sempre renovado temos a seguinte situação: 1.º período de vigência: 6/12/2010; segundo período de vigência – 6/6/2011; 3.º período de vigência – 6/12/2011. A partir desta data já não pode ser renovado porque foi ultrapassado o prazo fixado para a realização do contrato prometido.



celebração do contrato prometido, uma vez que já não sendo possível a renovação se considera que o facto titulado no contrato-promessa não é passível de registo.<sup>46</sup>

## **7.2 Prazos especiais de vigência**

Como já se referiu, o n.º 3 do artigo 11.º dispõe que o prazo de vigência dos registos provisórios é de seis meses, salvo disposição legal em contrário. Admite-se, assim, que alguns registos provisórios gozem de prazos especiais de vigência, mais dilatados no tempo que o referido prazo de seis meses.

### **7.2.1 As inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido, são qualificadas como provisórias por natureza, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º**

Tendencialmente, estas inscrições mantêm-se em vigor pelo prazo de um ano, mas podem, no entanto, vigorar por tempo superior ou inferior àquele prazo conforme as vicissitudes que ocorram no respectivo processo.

Decorre do n.º 5 do artigo 92.º que as inscrições referidas na alínea a) do n.º 2 se mantêm em vigor pelo prazo de um ano, salvo o disposto no n.º 5 do artigo 119.º, e caducam se a acção declarativa não for proposta e registada dentro de 30 dias, a contar da notificação da declaração prevista n.º 4 do mesmo artigo.

Seguindo a regra geral, quando o direito de propriedade se encontrasse registado a favor de pessoa diversa do transmitente ou do onerado, o registo deveria ser qualificado como provisório por dúvidas por haver violação do princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições<sup>47</sup>. Porém, no que respeita aos registos de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, considerando a hipótese do registo se encontrar desactualizado, prevê a lei um mecanismo para suprir a eventual desactualização e que, respeitando os princípios, acautela os interesses quer do exequente/requerente quer do executado/requerido: trata-se do mecanismo previsto no artigo 119.º. Pretende-se com esta norma fazer intervir no processo o titular inscrito,

---

<sup>46</sup> Cf. Proc.º n.º R.P.296/2000 DSJ-CT in BRN. 9/2001 – p. 36.

<sup>47</sup> É o que acontecerá se se pretender registar uma hipoteca voluntária constituída por *B* encontrando-se o prédio definitivamente registado a favor de *A*.

garantindo-lhe a protecção jurídica conferida pelo sistema registral, cujos efeitos se revelam na fé pública registral, constituindo o registo definitivo presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.<sup>48</sup> Assim, nada pode ser inscrito sem a sua intervenção, não podendo efectuar-se a adjudicação dos bens penhorados, a consignação dos seus rendimentos ou a respectiva venda sem que o registo se haja convertido em definitivo.<sup>49</sup>

O registo destes factos deve ser qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º, devendo efectuar-se no respectivo processo judicial ou fiscal a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou o direito lhe pertence.<sup>50</sup> <sup>51</sup>Devidamente citado, o titular inscrito pode tomar uma das três atitudes seguintes: nada declarar, declarar que os bens lhe não pertencem ou declarar que os bens lhe pertencem.

Se o citado não fizer qualquer declaração ou declarar que os bens lhe não pertencem, o tribunal ou o agente de execução comunica o facto à conservatória para conversão oficiosa do registo<sup>52</sup>. Neste caso, o titular inscrito está a concordar, expressa ou tacitamente, que o encargo existe e, por isso, se converte o respectivo registo em definitivo, apesar de presunção registral de que o prédio ainda lhe pertence, verificando-se, deste modo, a intervenção registral do titular inscrito.

Se o citado declarar que os bens lhe pertencem há lugar a duas diligências processuais: **a)** o juiz remete os interessados para os meios processuais comuns para discutir a quem pertence o direito de propriedade<sup>53</sup>. São interessados nesta acção declarativa o exequente que tem interesse em provar que o direito pertence ao executado, e o titular inscrito que tem interesse em provar que o direito lhe pertence. A acção terá que ser movida pelo exequente contra o titular inscrito, porque este já beneficia da presunção “juris tantum” que o direito existe e lhe pertence nos precisos termos em que o registo o define – dando-se aqui a inversão do ónus da prova, competindo ao

---

<sup>48</sup> Cf.art.ºs 7.º e 17.º, n.º 2.

<sup>49</sup> Cf.art.º 838.º, n.º 4 do CPCivil.

<sup>50</sup> É com esta citação que, fazendo-se intervir no processo o titular inscrito, se cumpre o trato sucessivo.

<sup>51</sup> Na ausência ou falecimento do titular inscrito é feita a citação deste ou dos seus herdeiros, pela afixação de editais pelo prazo de 30 dias, na sede da junta de freguesia da área da situação dos prédios, independentemente de habilitação.

<sup>52</sup> Cf.art.º 119.º, n.º 3.

<sup>53</sup> Cf.art.º 119.º, n.º 4.

exequente provar que o direito já não pertence ao titular inscrito; **b)** comunica o facto<sup>54</sup> à conservatória, acompanhado da data da notificação feita ao exequente da declaração feita pelo titular inscrito, para ser anotada no registo.

A data da notificação feita ao exequente assume um papel determinante quanto à caducidade do registo, pois se, no prazo de 30 dias, a contar desta data, não for interposta e registada a acção declarativa o registo caduca<sup>55</sup>.

Sendo registada a acção e encontrando-se ainda em vigor o registo de penhora, anota-se neste o registo daquela, sendo o prazo prorrogado até que seja cancelado o registo de acção<sup>56</sup>.

Se o exequente tiver êxito<sup>57</sup>, conseguindo provar que o direito pertence ao executado, deve pedir a conversão do registo de penhora no prazo de 10 dias a contar do trânsito em julgado, sob pena de, não o fazendo, caducar o registo de penhora<sup>58</sup>.

Para melhor se compreender o alcance deste mecanismo, imagine-se a seguinte situação jurídica sobre o prédio X:

Ap. 100 de 2008/02/13 – Aquisição a favor de **A**;

Conservador,

Ap. 543 de 2008/09/12 – Aquisição a favor de **B**, por compra a **A**;

Conservador,

Ap. 5432 de 2009/06/20 – Provisória por natureza a) do n.º 2 do art.º 92.º. PENHORA

Data: 20 de Junho de 2009;

Quantia exequenda: 23 456,00€

Exequente: **M**

Executado: **B**

Titular inscrito: **A**

Conservador,

ANOTAÇÃO – Ap. 654 de 2010/06/09 da Ap. 5432 de 2009/06/20 – A declaração de que o prédio pertence ao titular inscrito foi notificada ao exequente em 2010/05/28<sup>59</sup>.

Conservador,

---

<sup>54</sup> Que consiste na declaração de pertença feita pelo titular inscrito.

<sup>55</sup> Cf.art.º 92.º, n.º 5, segmento final.

<sup>56</sup> Cf.art.º 119.º, n.º 5.

<sup>57</sup> Afastando, assim, a presunção registal a que respeita o art.º 7.º.

<sup>58</sup> Cf.art.º 119.º, n.º 6.

<sup>59</sup> Em alternativa: Feita a declaração de pertença. Data da notificação: 2010/05/28.

Ap. 675 de 2010/06/12 – Provisória por natureza a) do n.º 1 do art.º 92. ACÇÃO.

SUJEITO ACTIVO: **M**

SUJEITO PASSIVO: **A**

Pedido: Reconhecimento de que o direito de propriedade pertence a **A**

Conservador,

ANOTAÇÃO – Ap.675 de 2010/06/12 da ap. 5432 de 2009/06/20 – Interposta a acção

Conservador,

AVERBAMENTO – Ap. 265 de 2011/04/23 da ap. 675 de 2010/03/10 – Declarado que o direito pertence a **A**. Definitiva.

Conservador,

AVERBAMENTO – Ap.266 de 2011/04/23 da ap. 5 432 de 2009/06/20 – Definitiva.

Conservador,

Se, porventura, o pedido de registo de acção tivesse sido apresentado no registo, após 30 dias a contar de 2010/05/28, efectuar-se-ia o respectivo, mas anotar-se-ia a caducidade do registo de penhora, porquanto esta já não podia beneficiar da prorrogação do prazo, por o pedido de registo da acção ter sido efectuado para além dos 30 dias a contar da notificação ao exequente<sup>60</sup>.

Além dos efeitos essenciais da compra e venda, na venda executiva os bens são transmitidos livres dos direitos reais de garantia que os onerem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros, independentemente de registo, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do CCivil.

Perante este preceito surge o delicado problema de avaliar, em cada caso, a caducidade dos direitos reais. Poder-se-á fazer o seguinte esquema<sup>6162</sup>:

**A** - Direitos reais de garantia: todos caducam com a venda executiva. Os bens são sempre transmitidos livres de todos eles, sejam de constituição anterior ou posterior à penhora;

**B** - Direitos reais de gozo: há que distinguir:

---

<sup>60</sup> Para que se verificasse a caducidade da inscrição, também teria que já ter decorrido um ano, a contar da data da notificação feita ao Agente de Execução, como o exige o n.º 2 do artigo 71.º.

<sup>61</sup> FREITAS, José Lebre - *A Acção Executiva depois da reforma*, 4.ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2004, ISBN 972-32-1233-1, p. 337.

<sup>62</sup> FERREIRA, Fernando Amâncio - *Curso de Processo de Execução* 13.ª edição. Coimbra: Almedina, ISBN 978-972-40-4388-3, p. 398.

1. Entre os que tenham registo anterior ao registo de todos os direitos reais de garantia invocados ou constituídos no processo de execução (por exemplo o direito de usufruto a favor dum terceiro). Neste caso, o direito real de gozo subsiste, não caducando com a venda.

2. E os que tenham registo posterior ao registo de qualquer direito real de garantia.

Poder-se-ão considerar três hipóteses:

- a) Os que tenham registo posterior ao registo da penhora;
- b) Os que tenham registo anterior ao registo da penhora mas depois do registo dum direito real precedente do exequente (hipoteca, arresto, etc.);
- c) Os que tenham registo anterior ao registo de qualquer direito real do exequente, mas depois do registo do direito real de garantia invocado por um dos credores reclamantes.

Em qualquer das hipóteses, os bens transmitem-se livres do direito real de terceiro.

Ocorrendo venda em processo de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos, determina o n.º 5 do art.º 101.º que com o registo de aquisição devem oficiosamente ser cancelados os registos dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil, que assim cessam os seus efeitos<sup>63</sup>.

Em qualquer dos casos, o registo da penhora não poderá ser cancelado enquanto não se encontrar definitivamente registada a aquisição (art.º 58.º, n.º 3). Por isso, perante o pedido de cancelamento do registo de uma penhora, o conservador deve, face aos documentos apresentados, verificar se houve ou não venda. Em caso negativo pode o cancelamento ser efectuado. Tenho havido venda, só após o registo da mesma pode cancelar-se a inscrição de penhora. Com o n.º 3 do artigo 58.º, pretendeu o legislador salvaguardar a eficácia real do princípio do trato sucessivo, previsto no segundo segmento do n.º 4 do artigo 34.º «...salvo se o facto for consequência de outro anteriormente registado». Ao fim e ao cabo o que se pretende com estas normas é garantir que o adquirente no processo executivo possa registar a sua aquisição, independentemente de o prédio já não se encontrar registado definitivamente a favor do

---

<sup>63</sup> O cancelamento destes registos gozam do regime de gratuidade previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 14.º do Regulamento do Registos e Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de Dezembro.

transmitente/executado, aproveitando-se da prioridade que lhe é conferida pelo registo de penhora em vigor.

De acordo com o artigo 819.º do CCivil, são inoponíveis em relação à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados, sem prejuízo das regras do registo. Por outro lado, o exequente adquire pela penhora o direito de ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior, reportando-se, essa anterioridade, à data do arresto, havendo-o, como dispõe o artigo 822.º do CCivil. O registo definitivo de penhora, concretizando o que a lei civil consagra, protege e permite a aquisição do direito do adquirente no processo executivo, ainda que tenha ocorrido qualquer alienação posterior ao registo da penhora. Mas para que esta protecção se verifique, é necessário que o registo de penhora se encontre em vigor no momento do registo de aquisição, caso contrário a protecção desaparece, podendo inviabilizar o registo de aquisição.

Admitamos a seguinte situação jurídica sobre o prédio X

Ap. 4657 de 2007/07/21 – Aquisição a favor de *A*

Ap. 345 de 2009/12/14 – Penhora

Ap. 123 de 2010/03/15 – Aquisição a favor de *B* por compra a *A*<sup>64</sup>.

Imagine-se que a execução é extinta pelo pagamento coercivo da obrigação exequenda com a venda do prédio a *C*. Poderá *C* registar a aquisição a seu favor, considerando que o direito foi transmitido, voluntariamente, a *B*, que registou a sua aquisição? A aquisição a favor de *C* só é possível porque o seu facto aquisitivo é consequência de outro anteriormente registado, neste caso o registo de penhora em vigor, como dispõe a parte final no n.º 4 do artigo 34.º.

Note-se que o registo de aquisição a favor de *C* teria que ser qualificado como provisório por dúvidas se, porventura, fosse cancelado o registo de penhora antes de efectuado o registo da sua aquisição, porquanto teria desaparecido o facto anteriormente registado (registo de penhora) deixando, então, *C* de beneficiar da eficácia real do trato sucessivo.

A penhora pode, também, extinguir-se por causa diferente da venda executiva<sup>65</sup>. Nesses casos, deve ser ordenado o levantamento da penhora, mediante despacho

---

<sup>64</sup> Este negócio jurídico é válido, apenas é inoponível em relação à execução, por isso pode ser registado com natureza definitiva.

<sup>65</sup> Por exemplo: procedência da oposição à execução ou à penhora, paragem da execução por negligência do exequente, substituição do objecto penhorado etc.

judicial, transitado em julgado, procedendo-se, com base nele ao cancelamento do correspondente registo<sup>66</sup>.

Nos casos em que ainda não tenha ocorrido a apreensão material dos bens, o registo de penhora pode ser cancelado com base em comunicação electrónica do agente de execução, ou em pedido por ele subscrito, de que conste declaração expressa daquele facto<sup>67</sup>. O legislador veio, assim, consagrar uma solução mais célere para o cancelamento do registo de penhora, sobretudo para os casos em que o Agente de Execução promoveu um registo de penhora sobre prédios que não pertencem aos executados. Até à alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, este registo só podia ser cancelado mediante despacho judicial, transitado em julgado, que ordenasse o levantamento da penhora, o que, na prática, poderia demorar muito tempo, como nos mostra a nossa experiência profissional, podendo daí advir graves consequências quer para os proprietários dos bens quer para os próprios agentes de execução.

### **7.2.2 – As inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis, ingressam no registo como provisórias por natureza, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º.**

Como resulta do n.º 6 do artigo 92.º, estas inscrições mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependem ou com o qual sejam incompatíveis (colidam), salvo se antes caducarem por outra razão.

A norma da referida alínea b) contempla dois tipos de inscrições dependentes:

a) inscrições dependentes em sentido directo ou no mesmo sentido, que são aquelas que se apoiam em outras inscrições pré existentes e ainda em vigor, mesmo que provisórias. Esta relação de dependência não permite que um registo subsista para além da vigência daquele de que depende. A relação de dependência, agora em análise, ocorre, geralmente, com os registos provisórios de aquisição e hipoteca antes de lavrado o contrato. O registo de aquisição, antes de lavrado o respectivo contrato, é qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 92.º; o registo de hipoteca, antes de lavrado o contrato, é qualificado como provisório por natureza nos

---

<sup>66</sup> FREITAS, José Lebre - *A Acção Executiva depois da reforma*, 4.ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2004, ISBN 972-32-1233-1, p. 261.

<sup>67</sup> Esta hipótese foi introduzida pela reforma operada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, que alterou o n.º 2 do artigo 58.º.

termos da alínea i) do n.º 1, por não se encontrar ainda titulado o contrato, e alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º por ser dependente do primeiro. Esta inscrição mantém-se em vigor pelo prazo do registo de que depende, salvo se caducar por outra razão, e a conversão do registo de aquisição em definitivo determina a conversão oficiosa da inscrição dependente<sup>6869</sup>;

**b)** inscrições incompatíveis ou inscrições dependentes por incompatibilidade que são aquelas que atentam ou colidem com outras já existentes, provisórias ou não, excluindo-se reciprocamente.

As inscrições dependentes por incompatibilidade mantêm-se em vigor pelo prazo do registo com o qual colidem, salvo se caducarem por outra razão. Porém, neste caso, a conversão do registo provisório em definitivo determina a caducidade das inscrições incompatíveis e o cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa do registo incompatível, salvo, em ambos os casos, se outra for a consequência da requalificação da inscrição incompatível.

O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho modificou a redacção dos n.ºs 6, 7 e 8 do art.º 92.º que passaram a ter a seguinte redacção:

“ 6 - As inscrições referidas na alínea b) do n.º 2 mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependem ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão.

---

<sup>68</sup> Se, naturalmente, a hipoteca tiver sido constituída.

<sup>69</sup> Para melhor compreensão, atente-se no seguinte exemplo: Sobre o prédio X foram pedidos os seguintes registos:

- a) No dia 6/6/2010, um registo provisório de aquisição a favor de B, antes de titulado o contrato que foi qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 92.º; e
- b) No dia 6/11/2010 B pediu um registo provisório de hipoteca a favor do Banco Y sendo este registo qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea i) do n.º 1 e b) do n.º 2 do artigo 92.º.

Se o negócio jurídico de aquisição e a constituição de hipoteca se realizarem e constarem do mesmo título, a conversão em definitiva da inscrição de aquisição determina a conversão oficiosa da inscrição de hipoteca.

Se não forem convertidos em definitivo, estes registos irão caducar no mesmo dia: o primeiro caduca decorridos seis meses sobre a data da confirmação e o segundo no mesmo dia que o primeiro apesar de apenas ter decorrido um mês sobre a sua data, porque esta inscrição não pode sobreviver sem a primeira por dela ser dependente em sentido directo.



7 - Nos casos previstos no número anterior, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível.

8 - Nos casos previstos no n.º 6, o cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível, salvo se outra for a consequência da requalificação desta.”

A norma da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º é uma norma especial que consagra um regime de provisoriedade mais favorável ao interessado do que o regime previsto no artigo 70.º, pelo que à mesma deve ser dada prevalência. O registo qualificado como provisório por dúvidas, nos termos do aludido artigo 70.º, caduca no prazo de seis meses se não for convertido em definitivo, sendo insusceptível de renovação; o registo dependente mantém-se em vigor, como já se referiu, pelo prazo do registo de que depende ou com o qual colide, se antes não caducar por outra razão.

Em consequência, o conservador, no momento em que converte em definitivo, cancela ou anota a caducidade do registo provisório, deve proceder à requalificação dos registos daquele dependentes ou incompatíveis, podendo desta requalificação resultar uma consequência diferente do regime regra definido na lei, isto é, pode o registo incompatível não vir a ser cancelado nem convertido em definitivo.

Ilustramos o que acabamos de expor com alguns exemplos:

Exemplo 1:

Ap. 428 de 2005/02/20 - Aquisição a favor de **A**;

Ap. 567 de 2009/07/11 - Acção provisória por natureza a) do n.º 1, cujo pedido consiste na reivindicação da propriedade por **B**.

Ap. 498 de 2010/11/02 – Aquisição a favor de **C**, por compra a **A**. Esta inscrição é provisória por natureza nos termos da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º por ser incompatível com a inscrição Ap. 567 de 2009/07/11.

Se o registo da acção for cancelado converte-se a inscrição incompatível – Ap. 498 de 2010/11/02.

A conversão em definitivo do registo de acção determina a caducidade da inscrição incompatível – Ap. 498 de 2010/11/02.

Neste exemplo, a relação de dependência circunscreve-se a dois registos que conflituam entre si excluindo-se reciprocamente e, por isso, a inscrição dependente caduca.

#### Exemplo 2:

Ap. 456 de 2008/07/23 - Aquisição a favor de **A**;

Ap. 234 de 2010/09/13 - Aquisição provisória por natureza g) do n.º 1 a favor de **B**;

Ap. 1235 de 2010/10/21 - Penhora em que é executado **A**.

Esta inscrição é provisória por natureza nos termos da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º por ser incompatível com a inscrição de aquisição a favor de **B**.

Se o registo de aquisição da Ap.234 de 2010/09/13 for cancelado ou caducar, converte-se a inscrição incompatível Ap.1235 de 2010/10/21.

A conversão em definitivo daquela inscrição Ap.234 de 2010/09/13 determinaria, segundo o regime regra, a caducidade da inscrição incompatível – Ap. 1235 de 2010/10/21. No entanto, neste caso, haverá lugar à requalificação da inscrição da Ap.1235 de 2010/10/21 para provisória por natureza nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º. Esta requalificação deve ser notificada ao interessado no prazo de dois dias, estabelecendo-se, a partir da data da notificação, o prazo inicial de caducidade do registo de penhora.

Neste exemplo, a relação de dependência abrange dois registos que não conflituam entre si, antes se legitimam na cadeia das transmissões exigida pelo princípio do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições (art.º 34.º, n.º 4).

### **7.2.3 As inscrições efectuadas na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição ingressam no registo como provisórias por natureza, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 92.º**

Estas inscrições mantêm-se em vigor na pendência do recurso hierárquico ou de impugnação judicial ou enquanto estiver a decorrer o prazo para a sua interposição, salvo o disposto no artigo 149.º.

Se na decisão final for considerada insubsistente a recusa da prática do acto deve: **a)** ser lavrado o registo recusado<sup>70</sup> e anotar-se a caducidade dos registos provisórios incompatíveis com o acto inicialmente recusado; **b)** converter-se,

---

<sup>70</sup> Cf. art.º 148.º, n.º 4.

oficiosamente, os registos dependentes, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.<sup>71</sup>

Não tendo sido impugnada a decisão da recusa do registo ou, tendo-o sido, a mesma seja considerada improcedente ou verificando-se qualquer dos factos previstos no n.º 2 do artigo 148.º<sup>72</sup> deve **a)** ser anotada a caducidade dos registos dependentes e **b)** ser convertidos os registos incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.

#### **7.2.4 Suspensão do prazo de caducidade**

O prazo do registo provisório suspende-se com a interposição de recurso hierárquico ou a impugnação judicial, mantendo-se a suspensão até serem anotadas ao registo a improcedência ou a desistência da impugnação ou ainda a deserção do recurso ou a sua paragem durante mais de 30 dias por inércia do recorrente, como decorre dos n.ºs 2 e 3 do artigo 148.º.

Se com a decisão final for julgada insubsistente a recusa da prática do acto nos termos requeridos, deve o registo provisório ser convertido, oficiosamente, em definitivo. Mas se, ao contrário, for mantida a qualificação do registo como provisório, este não caduca com a decisão final, retomando o decurso normal de vigência, podendo ainda vir a ser convertido em definitivo se o interessado afastar as dúvidas levantadas no despacho de qualificação, pelo tempo de vigência que lhe restar.

#### **7.2.5 As inscrições referidas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 do artigo 92.º não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade (n.º 11 do artigo 92.º)**

As seguintes inscrições provisórias por natureza não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade:

- a) Das acções e procedimentos referidos no artigo 3.º;
- b) De aquisição por partilha em inventário, antes de a respectiva sentença homologatória se tornar definitiva;
- c) De hipoteca judicial, antes de passada em julgado a sentença;

---

<sup>71</sup> Existe entre o acto recusado e os registos efectuados uma relação de dependência, directa ou indirecta, cujos fundamentos são os mesmos das inscrições dependentes nos termos da alínea b) do artigo 92.º, a que fizemos referência no ponto 7.2.2, impondo-se, por consequência, as mesmas soluções.

<sup>72</sup> Desistência da impugnação, deserção do recurso ou a sua paragem durante mais de 30 dias por inércia do recorrente.

- d) Da hipoteca a que se refere o artigo 701.º do Código Civil, antes de passada em julgado a sentença que julgue procedente o pedido;
- e) Da declaração de insolvência antes do trânsito em julgado da sentença;

O regime de caducidade destes registos foi modificado pelas alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, justificando o legislador esta alteração com o facto de, assim, se evitar que os cidadãos e as empresas se vejam confrontados com a necessidade de ter de efectuar vários e sucessivos pedidos de renovação.

Acompanhamos Mouteira Guerreiro<sup>73</sup> na crítica que este autor faz à introdução destas alterações. Por definição, as inscrições que não caducam são definitivas, mas se as inscrições são provisórias e não caducam como as distinguir das inscrições definitivas?

Apesar dos motivos invocados e que justificaram as alterações, parece-nos que o que na verdade se pretendeu remediar foi, por um lado, alguma lentidão da justiça e, por outro, o desconhecimento ou descuido de muitos profissionais nesta matéria<sup>74</sup>. Cremos, porém, que se poderia adoptar outro tipo de solução, alargando a vigência destas inscrições para um prazo mais dilatado no tempo, no decurso do qual fosse expectável, à partida, que o litígio ficasse decidido.

Não nos parece razoável que os proprietários fiquem com os seus prédios onerados e desvalorizados com o registo de acções ou procedimentos tendentes ao decretamento do arresto ou do arrolamento, por tempo indefinido, e que podem, até, vir a ser julgados improcedentes.

Por outro lado e para casos análogos, o legislador optou por soluções diferentes não se compreendendo, pois, que apenas estas inscrições fiquem fora do regime da caducidade dos registos provisórios, sendo legítimo perguntar a razão pela qual as outras inscrições provisórias por natureza sujeitas a renovação caducam se não forem renovadas.

### **7.2.6 Início do prazo de caducidade**

A lei registral fixa o prazo de vigência dos registos provisórios, mas não indica o momento a partir do qual começa a correr tal prazo, havendo, assim, que aplicar o artigo

---

<sup>73</sup> GUERREIRO, José Augusto G. Mouteira -*Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.509.

<sup>74</sup> Muito a propósito, o caso prático e verídico descrito na terceira parte deste trabalho não teria ocorrido se o registo de acção tivesse sido renovado.

329.º do CCivil, nos termos do qual o prazo de caducidade começa a correr no momento em que o direito puder ser legalmente exercido, se a lei não fixar outra data.

Esta matéria foi, até 2004, objecto de vários entendimentos quer pela doutrina quer pela jurisprudência e apenas foi pacificada com a publicação do parecer emitido pelo Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e Notariado<sup>75 76</sup>.

Nos termos do artigo 71.º, n.º 1, os despachos de provisoriedade por dúvidas são notificados ao apresentante, nos dois dias seguintes. Uma vez que a lei não fixa outra data, o prazo de caducidade começa a correr no momento em que o direito potestativo à conversão do registo possa legalmente ser exercido. Ora, este direito não pode ser exercido enquanto o registo não se encontrar lavrado e o interessado tenha conhecimento do respectivo despacho de qualificação devidamente fundamentado em termos de facto e de direito. Assim, o prazo de caducidade do registo provisório por dúvidas começa a correr na data da notificação do respectivo despacho de qualificação ao interessado.

O n.º 2 do mencionado artigo 71.º determina que os registos provisórios por natureza, com excepção dos registos provisórios por natureza nos termos das alíneas a), g) e i) do n.º 1 do artigo 92.º sejam, também, notificados ao apresentante nos dois dias seguintes. Com base nos mesmos argumentos quanto aos registos qualificados como provisórios por dúvidas, o prazo de caducidade dos registos provisórios por natureza, com excepção dos casos previstos nas alíneas a), g) e i) do n.º 1 do artigo 92.º, começa a correr a partir da notificação da qualificação aos interessados.<sup>77</sup>

Actualmente, o registo provisório por natureza previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 92.º, bem como os registos provisórios previstos nas alíneas j) a n) do mesmo número não se encontram sujeitos a qualquer prazo de caducidade, como decorre do n.º 11 do artigo 92.º, como já foi referido.

---

<sup>75</sup> Actualmente Instituto dos Registos e Notariado, I.P.

<sup>76</sup> Cf. Proc.º n.º 317/2002 DSJ-CT *in* BRN. N.º 4/2004, p. 2.

<sup>77</sup> Nestes casos, porque a provisoriedade decorre directamente da lei, não se mostra necessário que o conservador profira qualquer despacho de qualificação, pelo que a notificação consiste, apenas, em levar ao conhecimento do apresentante que o registo foi lavrado como provisório por natureza, com a indicação da alínea do artigo 92.º que sustenta a qualificação efectuada. Sendo o registo qualificado como provisório por dúvidas, a notificação consiste em levar ao conhecimento do apresentante o despacho proferido em consequência da qualificação, devidamente fundamentado em termos de facto e de direito.

Questão mais delicada é a que se prende com os registos provisórios por natureza previstos nas alíneas g) e i) do n.º 1 do artigo 92.º. Provavelmente, por ser demasiado óbvia a provisoriedade por natureza e ainda porque os mesmos registos são pedidos com aquela natureza, a provisoriedade não é notificada ao apresentante. Considerando que deve ser respeitada a incolumidade<sup>78</sup> do prazo de caducidade e que o prazo de caducidade só deve começar a correr a partir do momento em que o registo se encontra efectivamente lavrado, haverá que distinguir: **a)** se o registo foi confirmado no prazo legal<sup>79</sup>, o prazo de caducidade contar-se-á a partir do 10.º dia; **b)** se o registo foi confirmado fora do prazo legal, o prazo de vigência contar-se-á a partir da data em que o registo foi efectivamente lavrado, isto é, a partir da data da confirmação, que fica nele consignada.<sup>80</sup>

Questão diferente, mas relacionada com o decurso do prazo dos registos provisórios, é a de saber qual o momento em que se considera exercido o direito potestativo de conversão de um registo provisório. Em processo civil, os actos podem ser remetidos a juízo pelo correio, sob registo, valendo como data da prática do acto processual a da efectivação do respectivo registo postal, como resulta da alínea b) do n.º 2 do artigo 150.º do CPCivil. Será que se pode aplicar subsidiariamente esta norma à determinação da data da prática do acto do pedido de conversão do registo provisório? Parece-nos que não. Além da necessidade de certeza jurídica, fundamento específico da caducidade<sup>81</sup>, aceitar a fixação de uma data anterior ao da apresentação na conservatória dos documentos para a conversão do registo significaria reconhecer que o sistema registal português não poderia responder, com rigor, à pergunta sobre se determinado registo provisório estava ou não caducado, o que seria inadmissível e punha em causa toda a segurança do comércio jurídico imobiliário. Admitamos que um registo provisório cessa os seus efeitos por caducidade numa sexta-feira. Nesse mesmo dia é enviado, por via postal e sob registo, o pedido de conversão desse registo provisório, sendo o pedido recepcionado, na conservatória, na terça ou quarta-feira. Entretanto, na

---

<sup>78</sup> Isto é, o prazo de caducidade tem de ficar intacto, não podendo, em caso algum, o interessado ficar prejudicado no seu direito potestativo de pedir a conversão do registo.

<sup>79</sup> Decorre do artigo 75.º, n.º 1 que os registos são efectuados no prazo de 10 dias.

<sup>80</sup> A reforma de 2008, introduzida pelo Decreto-lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, acolheu a doutrina do referido parecer e introduziu mais um requisito geral nas inscrições provisórias por natureza, nos termos das alíneas g) ou i) do n.º 1 do artigo 92.º: a data em que o registo foi confirmado.

<sup>81</sup> Como ensina MANUEL DE ANDRADE, referido no aludido parecer n.º 317/2002.

segunda-feira, alguém obteve informação registal daquele prédio, tendo nele já sido anotada a caducidade do registo provisório. Ora, se a data relevante da prática do acto fosse a do registo postal de sexta-feira, o registo não só teria que ser convertido quando já havia caducado<sup>82</sup>, como a informação colhida no registo se veria, à posteriori, a mostrar errada, podendo com isso causar-se graves prejuízos a quem por consulta ou certidão tivesse obtido a informação na segunda-feira.

O sistema registal deve estar preparado para responder, em cada momento, sobre se determinado registo está ou não em vigor, pelo que a data da apresentação dos documentos no Livro Diário é que fixa o momento do exercício do direito potestativo à conversão do registo provisório, não sendo, por isso, subsidiariamente aplicável o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 150.º do CPCivil.

### **7.3 Prazos especiais de caducidade**

O artigo 12.º faz um elenco de registos definitivos que caducam decorrido um certo lapso de tempo, por a lei presumir extinta a situação jurídica que se publicita. Encontrando-se extintos os direitos deve ser anotada a caducidade aos registos para que haja um reconciliação entre a verdade material e registal, assim se densificando as finalidades que ao registo predial são cometidas. Assim:

- a) Caducam, decorridos 10 anos sobre a sua data, os registos de hipoteca judicial de qualquer valor;
- b) Caducam, decorridos 10 anos sobre a sua data, os registos de hipoteca voluntária ou legal, de penhor e de consignação de rendimentos, de valor não superior a € 5000. O valor a ter em conta é o que a hipoteca garante ou seja o montante máximo do capital e acessórios e não apenas o capital<sup>83</sup>;
- c) O registo de renúncia à indemnização por aumento do valor e o do ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação caducam, decorridos 20 anos, contados, respectivamente, a partir da data do registo e da morte do doador;
- d) Os registos de servidão, de usufruto, uso e habitação e de hipoteca para garantia de pensões periódicas caducam, decorridos 50 anos, contados a partir da datado registo.

---

<sup>82</sup> A caducidade opera automaticamente e deve ser anotada logo que verificada, como resulta do artigo 11.º, n.º 4.

<sup>83</sup> Cf. art.º 693.º do CCivil.

A caducidade destes registos segue a regra geral de direito – conhecimento oficioso e automático - e deve ser anotada imediatamente logo que verificada.

Considerando que a caducidade prevista no artigo 12.º tem por objecto registos definitivos, a caducidade dos mesmos só pode começar a correr no momento em que o registo assuma tal natureza. Assim, se o registo tiver sido qualificado como definitivo, o prazo de caducidade começa a correr a partir da data da apresentação. Mas, se o registo tiver sido qualificado como provisório e depois convertido em definitivo, o prazo de caducidade começa a correr a partir da data da conversão em definitivo.

Pode acontecer que, excepcionalmente, no final dos prazos apontados ainda subsista o direito publicitado, podendo os registos ser renovados, por iguais períodos de tempo, a pedido dos interessados. Para a renovação basta o pedido dos interessados, não sendo exigível qualquer justificação para que a mesma se efectue.

## **7.4 Cancelamento**

Os registos também cessam os seus efeitos por cancelamento. Este ocorre com a extinção dos direitos, ónus ou encargos definidos nas inscrições, em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na lei, ou de decisão judicial transitada em julgado.

### **7.4.1 Extinção dos direitos**

São diversas as causas pelas quais se extinguem os direitos. Verifica-se essa extinção, por exemplo, com a morte do usufrutuário ou usuário; no caso do direito de superfície, pela reunião, na mesma pessoa, do direito de superfície e do direito dos fundos; e, no caso do direito de usufruto, pela reunião, na mesma pessoa, do usufruto e do direito de propriedade<sup>84</sup>. Nestes casos, o registo cancela-se em face dos documentos que comprovem aquela extinção<sup>85</sup>. Este cancelamento é, nalguns casos, oficiosamente lavrado<sup>86</sup>, e noutros carece de pedido expresso do interessado.

### **7.4.2 Extinção dos ónus ou encargos**

Os registos são cancelados mediante a prova da extinção dos ónus ou encargos que os oneram. A título meramente exemplificativo:

---

<sup>84</sup> Cf. art.ºs 1356.º, n.º 1, alínea d); 1476.º, 1485.º e 1536.º do CCivil.

<sup>85</sup> Certidão de óbito, renúncia, etc..

<sup>86</sup> Quando se verificarem as situações previstas no n.º 1 do artigo 97.º.



- a) O ónus de não fraccionamento pode ser cancelado com base em deliberação camarária que revogue a anterior deliberação pela qual concedeu autorização para o destaque de parcela de terreno destinada a construção. Na medida em que declare nulo o destaque, comprova a extinção do ónus;
- b) O ónus de inalienabilidade é cancelado desde que se prove o cumprimento das obrigações impostas no diploma legal que o prevê ou decorra o prazo aí imposto;
- c) O registo de hipoteca é cancelado com base em documento de que conste o consentimento do credor;
- d) O registo de penhora, arresto e outras providências cautelares, não estando já a acção pendente, faz-se em certidão passada pelo tribunal que comprove essa circunstância e a causa. Tratando-se do registo de penhora resultante de execução fiscal, o cancelamento é efectuado mediante comprovação da não existência da dívida à Fazenda Nacional.

Com a reforma da acção executiva, o cancelamento dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do art.º 824.º do CCivil não depende de despacho judicial<sup>87</sup>. Dispõe o n.º 2 do art.º 900.º CPCivil: «Seguidamente, o agente de execução comunica a venda ao serviço de registo competente, juntando o respectivo título, e este procede ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil». O n.º 5 do art.º 101.º com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei 116/2008, de 4 de Julho, determina o cancelamento dos registos dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do art.º 824.º do CCivil, aquando da inscrição de aquisição, em processo de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos<sup>88</sup>.

A mesma solução, isto é, a ausência de despacho que ordene o cancelamento dos direitos reais que caducam com a venda, parece não poder aceitar-se se a venda tiver ocorrido no âmbito de execução fiscal. De facto, o artigo 260.º do CPPT, continua a pressupor a existência de um despacho, pelo órgão de execução fiscal,

---

<sup>87</sup> Anteriormente à redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, o n.º 5 do artigo 101.º, fazia depender o cancelamento dos direitos reais que caducavam com a venda, de um despacho judicial que o ordenasse.

<sup>88</sup> O cancelamento do registo da penhora já foi tratado no ponto 7.2.1, para o qual remetemos na economia deste trabalho.

para que possam ser cancelados os registos dos direitos reais que caducam com a venda.<sup>89</sup>

### 7.4.3 Execução de decisão administrativa

O registo é cancelado com base em decisão administrativa. Enunciamos alguns casos em que tal cancelamento pode ocorrer:

- a) No âmbito do regime jurídico da urbanização edificação,<sup>90</sup> o alvará ou a admissão de comunicação prévia são cassados, pelo presidente da câmara, quando caduque a licença ou a admissão de comunicação prévia ou quando estas sejam revogadas, anuladas ou declaradas nulas. A cassação do alvará é comunicada à conservatória do registo predial para efeitos de anotação à descrição e cancelamento do registo do alvará e comunicação prévia;

Com a comunicação da cassação o presidente da câmara dá, igualmente, conhecimento à conservatória dos lotes que se encontram na situação prevista no n.º 7 do art.º 71.º do RJUE, ou seja dos lotes para os quais já haja sido aprovado o pedido de licenciamento para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras, requerendo o cancelamento parcial do alvará.

O cancelamento da inscrição de autorização de loteamento constitui tema delicado e bastante complexo suscitando várias questões, o que só por si poderia servir de tema a um outro trabalho, pelo que nos limitaremos a umas breves notas. O que deve ser respeitado em matéria de direito do urbanismo resulta dos princípios gerais de Direito e designadamente dos princípios da segurança jurídica e da confiança, corolários estes do princípio da boa fé. Desde logo há que respeitar os direitos já adquiridos e registados, de tal forma que o cancelamento do registo da autorização do loteamento terá de deixar intocáveis os lotes individualizados e para os quais já haja deferimento dos pedidos de licenciamento de construção<sup>91</sup>.

---

<sup>89</sup> É esta a corrente doutrinária que se conhece sobre esta matéria, mormente o que consta dos P.ºs RP 25, 26 e 27/2010 SJC-CT, disponíveis em

<http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/ct-publicacoes-de/>

<sup>90</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

<sup>91</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce – *Implicações Notariais e Registais das Normas Urbanísticas*. Coimbra: Almedina, 2004, ISBN, p. 85.

Da mesma forma, quando se constituem direitos e se publicitam os mesmos direitos “erga omnes”, quando terceiros praticam actos confiando nos títulos e nos registos, também não nos parece possível cancelar esses mesmos direitos.

Aliás, esta é uma consequência do princípio constitucional, de que a Administração não pode deixar de ter em conta os interesses legalmente protegidos dos cidadãos, porque fundados em direitos constituídos.<sup>92</sup>

Na cassação do alvará de loteamento o que está em causa é o incumprimento do requerente do alvará<sup>93</sup>. A invalidação do alvará ou comunicação prévia não pode prejudicar os adquirentes dos lotes ou os credores que estão a jusante da autorização do loteamento. São sempre terceiros e como tal encontram-se protegidos quer legal quer constitucionalmente. O cancelamento, total ou parcial, da inscrição de loteamento só produz efeitos contra terceiros, depois da data do respectivo registo, pelo que o cancelamento não é oponível aos terceiros que registaram os seus direitos.

- b) O cancelamento do registo de quaisquer ónus ou encargos pode efectuar-se em decisão proferida em processo previsto nos artigos 116.º e seguintes, quando não seja possível obter documento comprovativo da respectiva extinção, sendo aplicável a este processo as disposições relativas à justificação para primeira inscrição.

#### **7.4.4 Casos previstos na lei**

O cancelamento também se efectua quando a lei assim o determine. É o que acontece com o cancelamento dos registos dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do CCivil a que já fizemos referência no ponto 7.4.2, alínea d).

#### **7.4.5 Decisão judicial**

Os registos podem, também, ser cancelados com base em decisão judicial, desde que transitada em julgado<sup>94</sup>. A questão do cancelamento com base em decisão judicial transitada, apesar de aparentemente simples, nem sempre tem sido pacífica. Suscita-se, por vezes, a questão de saber qual o âmbito da decisão judicial que ordena o

---

<sup>92</sup> Cf. art.º 266.º, n.º 1 da CRP.

<sup>93</sup> Cf. art.º 71.º do RJUE.

<sup>94</sup> Cf. art.º 13.º.

cancelamento de um registo. Será que estamos perante uma ordem judicial que o conservador deve acatar, ou antes perante um título para registo sujeito a qualificação?

A resposta a esta questão deverá obter-se considerando-se a função do registo predial em articulação com o princípio da legalidade, consagrado no artigo 68.º, um dos princípios estruturantes do Código do Registo Predial, e com o princípio constitucional que decorre do n.º 2 do artigo 205.º da Constituição da República Portuguesa, segundo o qual as decisões judiciais são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas, e prevalecem sobre as de quaisquer outras autoridades.

O registo predial<sup>95</sup>, na medida em que publicita titularidades,<sup>96</sup> preocupa-se com a validade e a regularidade das situações jurídicas que são registadas, de modo a que haja harmonia entre a realidade registal e a realidade substantiva. Por isso, o conservador, em relação a cada registo, tem o dever de exercer a sua actividade qualificadora, apenas registando o que estiver conforme ao ordenamento jurídico. Esta actividade é livre e independente, inexistindo qualquer sujeição ao poder hierárquico ou decisão judicial que tenha sido proferida fora do processo de impugnação das suas decisões<sup>97</sup>.

A apreciação pelo conservador é feita em relação a todos os documentos, embora quanto aos judiciais lhe seja vedado qualificar a parte dispositiva da decisão judicial, não podendo intrometer-se no mérito da questão<sup>98</sup>. Nestes casos, a apreciação encontra-se limitada à regularidade formal dos títulos e só pode levantar obstáculos de natureza registal que ponham em causa a mencionada harmonização da realidade registal com a realidade substantiva<sup>99</sup>.

---

<sup>95</sup> Dispõe o artigo 1.º que «o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário».

<sup>96</sup> E não títulos.

<sup>97</sup> Como se escreveu no Proc.º n.º 56/94 R.P.4 in BRN n.º 1/97 «esta actividade é uma actividade própria do conservador, a que ele se encontra vinculado por um dever de função, não podendo dela demitir-se. É uma actividade que o conservador deve reivindicar, no sentido de que não deve aceitar que alguém o substitua no seu exercício. Mesmo que esse alguém seja um órgão de soberania, concretamente, o tribunal».

<sup>98</sup> O conservador não dirime conflitos ou litígios, pelo que seria inadmissível que a mesma questão fosse julgada em duas «instâncias» sucessivas.

<sup>99</sup> Este é, também, o entendimento da jurisprudência. No Acórdão de 18 de Maio de 1995, da Relação de Lisboa in C.J.. Ano XX, 1995, Tomo III, pag. 122 escreveu-se «não tem o juiz poder para determinar, de modo vinculativo, a efectivação de um acto de registo predial (...), a intervenção judicial neste campo

Naturalmente que a decisão do conservador é impugnável e, se nessa sede, se mantiver a decisão judicial, não resta alternativa ao conservador senão registar o facto.

---

limita-se a ser a de suscitar junto dos serviços competentes do registo predial a questão da realização do registo, que aí será decidido com total autonomia técnica e jurídica».



## TERCEIRA PARTE

Como referimos, descrevemos, nesta terceira parte, um caso prático, que põe em evidência a função do conservador, bem como as consequências da cessação dos efeitos de um registo de acção, por caducidade, e que inviabilizou o registo da parte dispositiva de uma acção judicial transitada em julgado.

Tendo em vista o que se propõe, a situação jurídica sobre o prédio descrito sob o n.º 2752 da freguesia de Fânzeres, concelho de Gondomar, passou a ser a seguinte a partir do ano 2000:

G 1 – Ap.78 de 29032000 – AQUISIÇÃO, em comum e sem determinação de parte ou direito, a favor de:

- 1) CARLOS DUARTE CARDOSO RAMADA FERREIRA, casado na comunhão de adquiridos com Ana Maria Rodrigues Ferreira;
- 2) FÁTIMA MARIA CARDOSO RAMADA FERREIRA, solteira, maior. SUCESSÃO TESTAMENTÁRIA de Mário José Ramada Ferreira e Maria de Lurdes Cardoso Ramada Ferreira. SUCESSÃO HEREDITÁRIA de Mário José Ramada Ferreira e Maria de Lurdes Cardoso Ramada Ferreira.

Conservador,

G 2 – Ap. 79 de 29032000 – AQUISIÇÃO a favor de MENOR-ACTIVIDADES IMOBILIÁRIAS, LD<sup>a</sup>, por compra.

Conservador,

F 3 – Ap.151 de 11072002 – PROVISÓRIA POR NATUREZA a) do n.º 1 do art.º 92.º. ACÇÃO. Autor: Ministério Público da Maia;

Réus: 1) Carlos Duarte Cardoso Ramada Ferreira e Ana Maria Rodrigues Ferreira;

2) Fátima Maria Cardoso Ramada Ferreira, solteira, maior;

3) Menol-Actividades Imobiliárias, Ld.<sup>a</sup>.

Pedidos: 1) seja declarado nulo e de nenhum efeito o negócio jurídico de compra e venda titulado na escritura que baseou G 2; 2) cancelamento de G 2.

Conservador,

F 3 – An. 1 – 19082005 – Caducou.

Adjunta do Conservador,

G 3 – Ap.17 de 19082005 – PROVISÓRIA POR NATUREZA g) do n.º 1 – art.º 92.º - AQUISIÇÃO a favor de FERNANDO DA SILVA SOUSA e MARIA DA GRAÇA BAPTISTA LOPES DE SOUSA, por compra.

Adjunta do Conservador,

C 3 – Ap.18 de 19082005 – PROVISÓRIA POR NATUREZA i) do n.º 1 e b) do n.º 2 – art.º 92.º - HIPOTECA VOLUNTÁRIA a favor da CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL. Empréstimo. Capital: 135 000,00€; Juro: 7,6%, acrescido de 4% na mora a título de cláusula penal; Montante máximo: 181 980,00€.

Adjunta do Conservador,

C 4 - Ap.19 de 19082005 – PROVISÓRIA POR NATUREZA i) do n.º 1 e b) do n.º 2 – art.º 92.º - HIPOTECA VOLUNTÁRIA a favor da CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL. Empréstimo. Capital: 27 000,00€; Juro: 7,6%, acrescido de 4% na mora a título de cláusula penal; Montante máximo: 36 396,00€.

Adjunta do Conservador,

G 3 – Av. 1 – Ap. 40 de 04102005 – Definitiva. Conservador,

C 3 – Av. 1 – Ap. 41 de 04102005 – Definitiva. Conservador,

C 4 – Av. 1 – Ap. 42 de 04102005 – Definitiva. Conservador,

G 1 – Av.1 – Ap. 20 de 07022006 – PROVISÓRIA POR DÚVIDAS – Transmissão do direito de: 1) Maria de Lurdes Cardoso, viúva; 2) Carlos Duarte Cardoso Ramada Ferreira a favor de TRANSCOURA-TRANSPORTES DE CARGA DE COURA, LD.<sup>a</sup>. Venda judicial<sup>100</sup>.

Conservador,

Resumindo, no dia 11 de Julho de 2002 o Ministério Público da Maia pediu o registo da acção que interpôs contra Carlos Duarte Cardoso Ramada Ferreira e Ana Maria Rodrigues Ferreira; Fátima Maria Cardoso Ramada Ferreira, solteira, maior e Menol-Actividades Imobiliárias, Ld.<sup>a</sup>, cujo pedido consistia na declaração de nulidade do negócio jurídico de compra e venda que os primeiros fizeram a este último.

No dia 19 de Agosto de 2005, foi anotada a caducidade ao registo de acção, cessando, assim, os seus efeitos por caducidade<sup>101</sup>. No mesmo dia forem pedidos um

---

<sup>100</sup> Transcoura-Transportes de Carga de Coura, Ld.<sup>a</sup> adquiriu este direito de Mário José Ramada, em processo executivo.

<sup>101</sup> Nesta data o registo de acção mantinha-se em vigor pelo prazo de 3 anos, renovável por iguais períodos, de acordo com o n.º 3 do artigo 92.º que tinha a seguinte redacção: « As inscrições referidas nas alíneas a) a e) e j) a o) do n.º 1, bem como na alínea c) do n.º 2, se não forem também provisórias com



registo provisório de aquisição a favor de Fernando da Silva Sousa e Maria da Graça Baptista Lopes Sousa, e dois registos provisórios de hipoteca a favor da Caixa Económica Montepio Geral, tendo estes registos sido convertidos em definitivo no dia 4 de Outubro de 2005.

No dia 7 de Fevereiro de 2006, registou-se provisoriamente por dúvidas a transmissão dos direitos de 1) Maria de Lurdes Cardoso, viúva e 2) Carlos Duarte Cardoso Ramada Ferreira a favor de TRANSCOURA-TRANSPORTES DE CARGA DE COURA, LD.<sup>a</sup>, por os ter adquirido em venda judicial. O motivo das dúvidas constam do despacho exarado em 20 de Fevereiro de 2006 cujo teor aqui se reproduz:

*PROVISÓRIA POR DÚVIDAS: Do título não consta:*

- a) O estado civil do executado Carlos Duarte Cardoso Ramada Ferreira e, se casado, o nome do cônjuge e respectivo regime matrimonial;*
- b) Não se verifica a intervenção dos titulares definitivamente inscritos Fernando da Silva Sousa e Maria da Graça Baptista Lopes de Sousa.*

*Art.ºs 34º, n.º 2; 44º, n.º 1, a); 46º, n.º 1, a); 68º e 70º.*

Entretanto, a acção interposta pelo Ministério Público foi julgada totalmente procedente, cuja parte dispositiva da decisão é a seguinte:

- a) Anulo o negócio jurídico da compra e venda titulado pela escritura referida no art.º 1.º da petição inicial;<sup>102</sup>*
- b) Condeno a 3.ª Ré "Menol-Actividades Imobiliárias, Ld.ª a restituir aos 1.ºs e 2.º réus Carlos Duarte Cardoso Ramada Ferreira e esposa Ana Maria Rodrigues Ferreira, e Fátima Maria Cardoso Ramada Ferreira o prédio urbano sito na Rua Vasco da Gama, 421, da freguesia de Fânzeres, do concelho de Gondomar, inscrito na respectiva matriz sob o art.º 2342, e descrito na competente Conservatória do Registo Predial sob o n.º 02752/29032000 (antiga descrição n.º 1664 a fls. 33v.º do livro B 6);*
- c) Condeno solidariamente os 1.ºs e 2.º réus Carlos Duarte Cardoso Ramada Ferreira e esposa Ana Maria Rodrigues Ferreira, e Fátima Maria Cardoso Ramada Ferreira a restituírem à 3.ª ré "Menol-*

---

outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de três anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade». Sendo que, no caso em análise, não foi pedida a renovação do registo de acção.

<sup>102</sup> Esta escritura foi a que serviu de base ao registo efectuado pela inscrição G 2 – Ap. 79 de 29032000.

*Actividades Imobiliárias, Ld.ª, a quantia corresponde a Esc. 27 000 000\$00 (vinte e se milhões de escudos);*

- d) Determino o cancelamento da inscrição G – 2 averbada na descrição predial n.º 02752/29032000 da Conservatória do Registo Predial de Gondomar, também referida no art.º 1.º da P.I., bem como as inscrições posteriores que tenham surgido e possam surgir.*

Tendo esta decisão transitado em julgado, foi pedido, no dia 7/2/2006:

- a) Pela ap. 18 – o registo de acção<sup>103</sup>;
- b) Pela ap. 19 – o registo de cancelamento da inscrição G 2, bem como as posteriores inscrições.

Estes pedidos de registo foram recusados por despacho exarado em 17 de Fevereiro de 2006, cujo teor abaixo se reproduz:

**RECUSO** *os pedidos efectuados pelas apresentações mencionadas, por:*

*Pela ap.18 pede-se o registo de uma acção, nos termos do art.º 3º, nº 1 e pela ap.19 pede-se o cancelamento da inscrição G 2. O cancelamento da inscrição G 2 constitui, justamente, a parte dispositiva resultante da acção cujo registo se pede pela ap.18. Ora, não sendo possível o cancelamento da inscrição G 2, pelos motivos que a seguir se indicam, recuso o pedido de registo de acção, por ser completamente inútil esse registo, uma vez que já existe decisão transitada em julgado que pôs fim à mesma.*

*O cancelamento da inscrição G 2 não é possível por os efeitos da inscrição G 2 já se terem transmitido, por força de um negócio jurídico de compra e venda para os titulares da inscrição G 3 Fernando da Silva Sousa e Maria da Graça Baptista Lopes de Sousa. Por outro lado, não se verifica a intervenção, na acção, dos titulares inscritos pela referida inscrição G 3, nem da credora Caixa Económica Montepio Geral, titular das inscrições C 3 e C 4. Quer um quer outro veriam o seu direito posto em crise com o respectivo cancelamento de G 2.*

*Este obstáculo ao cancelamento não seria levantado se a inscrição F 3 não tivesse perdido os seus efeitos por caducidade. Na verdade, por esta inscrição a que correspondeu a ap.151/11072002 registou-se a acção que ora se recusa. Este registo de acção, com validade de três anos, renovável, por iguais períodos, caducou no dia 25 de Julho de 2 005, por não ter sido renovado.*

---

<sup>103</sup> Parece-nos que o que deveria ter sido pedido era o registo da parte dispositiva da acção.

Art.ºs 3º; 6º; 7º; 10º; 11º; 34º, n.º 2; 68º e 69º, n.º 2.

Esta decisão foi impugnada pela via hierárquica, louvando-se, resumidamente, no seguinte:

1. Que o prédio descrito sob o n.º 2572 da freguesia de Fânzeres se encontra registado a favor de Fernando da Silva Sousa e Maria da Graça Baptista Lopes de Sousa, cuja aquisição deriva da transmissão dos efeitos da inscrição G 2 e cujo cancelamento foi pedido pela ap. 19 de 7 de Fevereiro de 2006, o qual veio a ser recusado;
2. Que esse cancelamento foi ordenado por ***Decisão Judicial transitada em julgado***<sup>104</sup>;
3. Que na parte dispositiva o MM.º Juiz declarou nulo o negócio jurídico de compra e venda titulado por escritura pública celebrado entre os titulares de G 1 e G 2, bem assim o cancelamento da inscrição G 2;
4. Que tendo em vista o registo de aquisição do direito e acção do quinhão hereditário a favor de Transcoura-Transportes de Carga de Coura, Ld.<sup>a</sup> – apresentação 20 de 7 de Fevereiro de 2006, necessita destruir de modo retroactivo a sequência de registos entretanto efectuada sobre o prédio;
5. Que não se concorda com a decisão do conservador que recusou os pedidos de registo porque a eficácia da decisão transitada em julgado é posta em causa;
6. Que não obstante não ter sido renovado o registo da acção não deixam os titulares da inscrição G 1, mercê dos efeitos jurídicos definidos na douda sentença, de substantivamente, serem os titulares do direito de propriedade, em comum e sem determinação de parte ou direito;
7. Que os efeitos da sentença que determinou o cancelamento da inscrição G 2 estendem-se ao terceiro adquirente, após o registo da acção, apesar de não interveniente no processo, já que essa extensão do caso julgado é uma consequência normal e natural;
8. Tendo o registo um efeito meramente declarativo, os terceiros adquirentes não ficam defendidos com o registo a seu favor e, além disso, os titulares da inscrição G 3 não são terceiros para efeitos de registo;

---

<sup>104</sup> Negrito nosso.

9. Os titulares da inscrição G 3 não podem ser considerados adquirentes de boa fé, porque no momento da aquisição e através do registo não podiam ignorar sem culpa, porquanto constava da ficha registal do imóvel, o registo provisório da acção que, não obstante tenha caducado, indicava a existência de uma acção, que a ser julgada procedente, obstará à transmissão dos efeitos da inscrição G 2;
10. Que a sentença não pode ser questionada pelo conservador, porquanto, depois de transitada, a decisão sobre a relação material controvertida fica tendo força obrigatória dentro do processo e fora dele e devem ser acatadas pelo conservador;
11. Por imperativo constitucional, as decisões dos Tribunais são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas e prevalecem sobre quaisquer outras autoridades, pelo que o conservador está obrigado a acatar a decisão judicial.

Por despacho exarado em 3 de Abril de 2006 foi sustentada a decisão, aí se reafirmando:

1. Que não pode ser efectuado o cancelamento da inscrição G 2, porque os seus efeitos já se transmitiram para a inscrição G 3;
2. Por não se verificar a intervenção na acção dos titulares inscritos de G 3, o que violaria o princípio do trato sucessivo.

Em consequência desta impugnação hierárquica foi proferido o parecer a que respeitam os Proc.ºs n.ºs 92 e 93/2006 DSJ-CT, homologado pelo Presidente do IRN, I.P, que indeferiu o recurso e cujos fundamentos relevantes, para este trabalho, são os seguintes:

1. O princípio do trato sucessivo é meramente formal, que não visa decidir em definitivo qual o melhor direito entre os que são conflituantes (...) não se justificando embora como princípio de direito substantivo, o trato sucessivo radica no princípio da prioridade do registo (art.º 5.º) e na presunção que deste resulta para o respectivo titular quanto à existência e pertinência do direito publicitado (art.º 7.º). Constituindo o registo, nos termos deste preceito, presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, a

destruição dessa presunção terá que passar pela audição do respectivo beneficiário;

2. O Pedido de cancelamento do registo demanda a impugnação dos factos por ele comprovados, o que implica o chamamento à acção do respectivo titular, sendo que, enquanto não tiver sido cancelado o registo a seu favor, não se poderá inscrever nenhum acto de transmissão em que ele não figure como sujeito passivo;
3. O cancelamento da inscrição de aquisição a favor do transmitente, na sequência da declaração judicial da nulidade do negócio jurídico de compra e venda que lhe serviu de base, não podendo ser acompanhado do cancelamento da ulterior inscrição de aquisição (G 3), por falta de intervenção na dita acção dos respectivos titulares, autorizaria que, ao arrepio da função de protecção do tráfico jurídico, que ao registo predial incumbe assegurar, o mesmo acabasse por frustrar a confiança do público nas informações que lhe propicia, publicitando direitos de propriedade incompatíveis sobre o mesmo prédio, ao abrigo de registos de aquisição baseados em títulos substantivamente inválidos, atenta a qualidade de titular *a non domino* do respectivo transmitente.

Isto porque, naturalmente, quando foi pedido o cancelamento da inscrição G 2, conteúdo da decisão final proferida na acção de declaração de nulidade ou anulação do negócio jurídico que lhe serviu de base, já se mostrava caduca a inscrição dessa acção, não podendo, por isso, o seu autor beneficiar dos efeitos cautelares e preventivos da oponibilidade a terceiros de tal inscrição, como antecâmara que era da decisão final que nela veio a ser proferida.

Em 17 de Setembro de 2007 foi a decisão do conservador impugnada judicialmente para o juiz de direito do Tribunal Judicial de Gondomar, esgrimindo-se, de uma forma geral, os mesmos argumentos já referidos aquando do recurso hierárquico.

Em consequência desta impugnação, foi decidido que fosse efectuado o registo solicitado pela Ap. 19/07022006, ou seja o cancelamento da inscrição G 2.

Com relevância para o fundamento da decisão, refere-se:

1. Que em face da eficácia retroactiva da anulabilidade, a decisão judicial destruiu os efeitos transferidos da inscrição G 2 para a inscrição G 3, com

eficácia *ex-tunc*, tendo regressado, assim, a propriedade à titularidade inicial de G 1;

2. Que mais decisivo ainda será o facto de estarmos perante uma decisão judicial transitada em julgado;
3. Que o artigo 68.º não pode ser interpretado no sentido de a avaliação da legalidade autorizar a recusa do registo de actos ordenados por sentença judicial.

Desta decisão foi interposto recurso de agravo, no dia 28 de Abril de 2008, alegando-se o que já se havia referido no despacho de sustentação do recurso hierárquico e da impugnação judicial e ainda o disposto no n.º 3 do artigo 271.º do CPCivil, que dispõe que, no caso de se transmitir *inter vivos* um direito litigioso e o adquirente registar o seu direito antes de efectuado o registo de acção impugnatória, a sentença só produzirá efeitos contra este adquirente desde que tenha intervindo no processo.

O processo correu na 2.ª Secção Cível do Tribunal da Relação com o Processo n.º 3486/07.9TBGDM.P1 – Agravo, tendo sido considerada como pertinente, em sede de fundamentação da decisão, entre outros:

1. Por força do princípio do trato sucessivo os titulares de G 3 teriam de ter intervindo na acção de anulação ou então que esta tivesse sido objecto de registo não caducado e anterior àquela inscrição;
2. Por força do princípio da legalidade é atribuído ao registador o poder e dever de qualificar o acto submetido a registo, de acordo com as disposições legais aplicáveis, com os documentos apresentados e os registos anteriores;
3. Por na acção não terem intervenção os titulares de G 3, o negócio jurídico de transmissão do direito de propriedade não pode considerar-se invalidado por força da declaração de anulação proferida na acção;
4. Os titulares de G 3 terão de ser considerados terceiros a merecerem a tutela do registo, beneficiando da presunção estatuída no artigo 7.º;<sup>105</sup>
5. Não podendo o cancelamento da inscrição G 2 acarretar o cancelamento da inscrição G 3, significa que o eventual cancelamento da inscrição G 2 poria em causa a protecção do tráfico jurídico que ao registo incumbe assegurar,

---

<sup>105</sup> Segundo o art.º 7.º, o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

sendo dessa forma publicitados direitos de propriedade incompatíveis sobre o mesmo prédio;

6. Tendo caducado o registo de acção não pode o seu autor beneficiar dos efeitos cautelares e preventivos da oponibilidade a terceiros dessa inscrição por forma a impor-lhes a eficácia do decidido;
7. Constituiria ofensa à eficácia do caso julgado admitir o cancelamento do registo de aquisição dos sub/adquirentes (os titulares da inscrição G 3) posto que aquele (caso julgado) não abarca os que registaram a sua aquisição antes do registo de acção.

Em consequência foi proferida a seguinte DECISÃO:

**«Pelo exposto, decide-se conceder provimento ao agravo e, nessa medida, alterando-se o sentenciado, mantém-se a decisão tomada pelo Sr. Conservador de recusa do pedido de cancelamento a que se reporta a falada Ap. 19/07022006».**

Considerando tudo o que se expôs, firmamos as seguintes

### CONCLUSÕES:

I – O registo predial destina-se, essencialmente, a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário, como dispõe o artigo 1.º.

II – Porém, o desenvolvimento económico de um país está fortemente condicionado por um sistema de registo que garanta eficaz e eficientemente os direitos de propriedade. Nesta medida, o registo predial não só cumpre um desiderato constitucional, como também contribui para a manutenção da paz social dos cidadãos.

III – O conservador tem como função essencial lavrar registos, assumindo esta uma natureza jurisdicional ou graciosa pois, por um lado, verifica a legalidade (qualifica) de documentos e declarações, tendo em vista o seu ingresso no registo, a quem é conferida fé pública e, por outro, distingue-se da função judicial porquanto não dirime conflitos.

IV – Os efeitos do registo transferem-se mediante novo registo e extinguem-se por caducidade ou cancelamento.

V – Os registos produzem os seus efeitos não lhes estando apontado, normalmente, quaisquer prazos de caducidade. No entanto, atendendo à sua própria natureza ou aos interesses que visam acautelar ou da relação jurídica que lhe está subjacente, alguns registos tem uma duração determinada.

VI – Regra geral, os registos provisórios caducam, se não forem convertidos em definitivo ou renovados, dentro do prazo de seis meses. A renovação dos registos decorre da verificação de um evento impeditivo da caducidade do registo, só podendo ser renovados os registos expressamente admitidos na lei.



VII – O prazo do registo provisório apenas se suspende com a interposição de recurso hierárquico ou impugnação judicial, mantendo-se a suspensão até serem anotados ao registo a improcedência ou a desistência da impugnação ou ainda a deserção do recurso ou a paragem durante mais de 30 dias por inércia do recorrente, como decorre dos n.ºs 2 e 3 do artigo 148.º.

VIII – O prazo de caducidade começa a correr na data da notificação, quanto aos registos que devam ser notificados, nos termos do n.º 1 do art.º 71.º, por só neste momento o direito potestativo à conversão do registo poder legalmente ser exercido.

IX – Quanto aos registos provisório por natureza, nos termos das alíneas g) e i) do n.º 1 do art.º 92.º, que não carecem de ser notificados, o prazo de caducidade começa a correr a partir do momento em que o registo se encontra efectivamente lavrado, o que justifica a inserção, no extracto das inscrições, da data em que estes registos forem confirmados.

X – O art.º 12.º elenca um conjunto de registos definitivos sujeitos a prazos especiais de caducidade, podendo, no entanto, ser renovados por períodos de igual duração, a pedido dos interessados.

XI – Nos termos constitucionais, as decisões dos tribunais são obrigatórias para todas as entidades públicas e privadas e prevalecem sobre as de quaisquer autoridades. Deve, porém, ser qualificado em termos diversos do requerido, o facto titulado por sentença judicial, ainda que transitada, mas que viole os princípios registais, designadamente o princípio do trato sucessivo.



## BIBLIOGRAFIA

- ACÓRDÃO de 18 de Maio de 1995, da Relação de Lisboa *in* C.J..Ano XX, 1995, Tomo III, p. 122.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira - *Publicidade e Teoria dos Registos*. Almedina, 1966.
- ALVAREZ, Luiz - artigo publicado na revista “Registradores de Espanha”, Abril Junho de 2000, que pode ser acedida em [www.registradores.or/principal/indexx.jsp](http://www.registradores.or/principal/indexx.jsp)
- ARRUÑADA, Benito – *Sistemas de titulación de la propiedad, Un análisis de su realidade organizativa*. Lima: Palestra Editores, 2004.
- DECRETO-LEI n.º 555/99. D.R. I Série (99-12-06) 8912-8942.
- DECRETO-LEI n.º 322-A/2001. D.R. I Série (01-12-14) 8278(2)-8278(12).
- DECRETO-LEI n.º 116/2008. D.R.I Série (08-07-04) 4134-42196.
- FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução, 13.ª edição*, Almedina. Coimbra: Almedina, 2010.
- FIGUEIREDO, António - *O papel dos Registos nas Transacções Imobiliárias*. Disponível em <http://irn.mj.pt/sections/noticias/2010/o-papel-dos-registos-nas> ou Jornal Público, de 20 de Janeiro de 2010, Caderno Imobiliário.
- FREITAS, José Lebre de - *A acção Executiva – Depois da Reforma – 4.ª Edição*. Coimbra: Coimbra Editora, 2004.
- GUERREIRO, J.A.Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010.
- GUERREIRO, J.A.Mouteira – *Noções de Direito Registral*. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.
- MENDES, Isabel Pereira - *Código do Registo Predial, Anotado e Comentado, 10.ª edição*. Coimbra, Almedina 2007.
- MENDES, Isabel Pereira - *Estudos Sobre Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce - *Implicações Notariais e Registais das Normas Urbanísticas*. Coimbra: Almedina, 2004.
- SOTTOMAYOR, Maria Clara - *Invalidade e Registo – A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa Fé*. Coimbra: Almedina, 2010.



## ÍNDICE

### PRIMEIRA PARTE

Introdução .....	
1. Fins do registo .....	7
2. Função económica do registo .....	9
3. Função social do registo .....	11
4. Riqueza das nações .....	12
5. A função do conservador .....	13

### SEGUNDA PARTE

6. Cessação dos efeitos do registo por transferência mediante novo registo .....	17
7. Extinção dos efeitos do registo .....	18
7.1 Caducidade .....	18
7.1.1 Conversão em definitivo .....	20
7.1.2 Renovação .....	20
7.1.2.1 O registo da constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio .....	21
7.1.2.2 O registo de factos jurídicos respeitantes a fracções autónomas, antes do Registo definitivo da constituição da propriedade horizontal .....	21
7.1.2.3 O registo de aquisição antes de titulado o contrato .....	22
7.2 Prazos especiais de vigência .....	25
7.2.1 As inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido .....	25
7.2.2 As inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam Incompatíveis .....	31
7.2.3 As inscrições efectuadas na pendência de recurso hierárquico ou impugnação Judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição .....	34
7.2.4 Suspensão do prazo de caducidade .....	35
7.2.5 As inscrições referidas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 do artigo 92.º .....	35
7.2.6 Início do prazo de caducidade .....	36
7.3 Prazos especiais de caducidade .....	39
7.4 Cancelamento .....	40
7.4.1 Extinção dos direitos .....	40
7.4.2 Extinção dos ónus ou encargos .....	40
7.4.3 Execução de decisão administrativa .....	42
7.4.4 Casos previstos na lei .....	43

7.4.5 Decisão judicial .....	43
.....TERCEIRA PARTE .....	47
Conclusões.....	56
Bibliografia.....	59